

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/07/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

22/05/2023

תכנית מס' 101-0980193

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

רוממה - רח' המ"ג ורח' גדרה

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה לאורך רח' המ"ג ורח' גדרה בשכונת רוממה בירושלים.
מטרת התכנית היא הוספת שטחים למגורים, מסחר ושטחי ציבור והגדלת מס' היחיד למגורים.

עפ"י תכנית מס' 14016 התקפה, הזכויות הינם:
שטחי בניה עיקריים: 5,132 מ"ר.
שטחי שירות: 1,286 מ"ר.
מס' יחיד: 64 יחיד.

התכנית מציעה 120 יחיד ושטחים עיקריים למגורים, מסחר ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רוממה- רח' המ"ג ורח' גדרה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0980193

מספר התכנית

3.304 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג 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 ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218981
	קואורדינאטה Y	633377

1.5.2 תיאור מקום רח' המ"ג 17, רח' גדרה 16-17, שכונת רוממה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק	89, 139-140, 142-144, 146	141, 145
30235	מוסדר	חלק		392

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 43



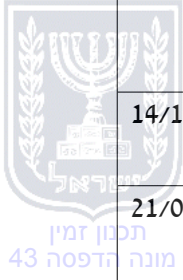
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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
14/12/2014		1797	6941	תכנית זו מחליפה את תכנית 14016.	החלפה	14016
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מאושר	11: 11 12/04/2022	יואל פייגין	12/04/2022	1	1: 500	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח בינוי	17: 16 14/05/2023	יואל פייגין	01/05/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	14: 55 14/03/2023	אייל קראוס	08/03/2023		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח עצים	10: 04 12/04/2022	אדיר אלווס	12/04/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת הקצאה ואיזון	10: 19 02/03/2023	יניב גור ארי	02/03/2023	17		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח סביבה	09: 51 16/11/2022	ניסן מלכה	16/11/2022	72		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תלת מימד	11: 37 20/12/2022	יואל פייגין	20/12/2022	1	1: 500	מנחה	הנחיות מיוחדות לתאי שטח

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			נוף רוממה 360 בע"מ	ירושלים	ברנט זרח	11			gesher6@01 2.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נוף רוממה 360 בע"מ	ירושלים	ברנט זרח	11			gesher6@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל פייגין	100222	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		dov@feignar ch.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	862	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(1)	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il
	אגרונים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הרקפת	13	03-9032190		office@adir- nof.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	יניב גוב ארי	1319		ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	077-3510054		office.govari@gmail.com
	יועץ סביבתי	ניסן מלכה		רטרופיט יועצים לבניה ירוקה	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	3	072-2203626		info@retrofit.co.il

(1) כתובת : בית הדפוס 22.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חלקה 379	חלקה 379 המופיעה במסמכי התכנית הינה חלקה 50 בתכנית 14016 התקפה.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת זכויות בניה עבור מגורים, מסחר ושטחי ציבור והוספת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים ומוסדות ציבור למגורים ג' מוסדות ציבור ושטחי מסחר.
2. הוספת זכויות בניה.
3. הוספת גובה ומספר קומות.
4. הוספת יחידות דיור.
5. קביעת שטח תלת ממדי עבור חניה.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2,1
מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח ציבורי פתוח	7,4,3
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	8
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	2,1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	7,4,3
חזית מסחרית	דרך מוצעת	8
חזית מסחרית	מגורים ג'	2,1
להריסה	דרך מאושרת	6
להריסה	מגורים ג'	2,1
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	8
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	5
מבנה להריסה 2	מגורים ג'	2,1
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	7,4,3
מגורים תלת מימד	דרך מאושרת	6
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	8
מגורים תלת מימד	מגורים ג'	2,1
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	4,3
קו בנין עילי	דרך מאושרת	6
קו בנין עילי	דרך מוצעת	8
קו בנין עילי	מגורים ג'	2,1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	7,4

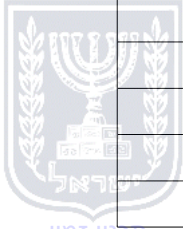
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	242.93	7.35
מגורים ג'	1,346.5	40.75
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	985.1	29.82
מוסד	255.83	7.74
שביל	371.39	11.24
שטח ציבורי פתוח	102.3	3.10
סה"כ	3,304.05	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.10	234.57	דרך מאושרת
5.13	169.64	דרך מוצעת
7.74	255.83	מבנים ומוסדות ציבור
69.58	2,298.9	מגורים ג'
10.45	345.11	שטח ציבורי פתוח
100	3,304.04	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, מקווה. ב. שטחי שירות למגורים ומסחר: שטחי שרות נלווים למגורים לרבות מבואות, ממד"ים, חדרי אשפה, מאגר מים, מחסנים, חניות, חדרים למתקנים טכניים (כגון משאבות, גנרטור וכו') ויתר שטחי השירות שידרשו על ידי כל רשות מסומכת על פי דין. ג. שטחי מסחר: יותרו שימושי מסחר, משרדים, תעסוקה ומרפאות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר העברת שטחים עיקריים ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת. ב. רח' המ"ג מהווה את מפלס הכניסה הקובעת עבור כל מבני המגורים לעניין חלוקת זכויות הבנייה מעל ומתחת לכניסה הקובעת. ג. קיימת חובה בחזית מסחרית במפלס רח' המ"ג בקו בניין 0, ולאורך הגשר המחבר בין בניין A ל-B ובמפלס רח' גדרה, כמסומן בנספח הבינוי המנחה. ד. יותרו מסחר שכונתי ושירותים רפואיים המותאמים לשכונת מגורים. ה. תותר הבלטת מרפסות וגגונים עד 2 מ' מעבר לקווי מגרש לכיון שבילים, דרכים ושצ"פ. ו. לא תותר הצבת צוברי גז, חדרי טרפו או פתחי שירות לחדרי טרפו כלפי רחוב המ"ג ורחוב גדרה, פחי אשפה מוטמנים ירוכזו בניצב לרחוב/מרחב ציבורי, לא תותר הצבה בתחום רצועת הדרך. מונה הדפסה 43 ז. השטח המחבר בין רח' המ"ג עם גג מבנה הציבור בתא שטח 5 ויורד למפלס הטיילת, ומסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי, יהיה מונגש באמצעות מעלית ומדרגות ויבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת שתאושר על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו בהתאם לעקרונות שבנספח הבינוי המנחה. ח. ברחוב גדרה וברחוב המ"ג תקבע זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. תקן החניה יקבע על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. ב. תותר חניה תת קרקעית ומחסנים עד "קו בניין 0". ג. חניות האורחים לא יוצמדו ליחיד כלשהי וישמשו את אורחי כלל יחידות הדיור בכל מגרש. ד. תותר חניה תת קרקעית ומיסעה בחלקות 3,4,6,8. ה. תותר גישת כלי רכב לחניה הציבורית המתוכננת בתחום התכנית בכל עת.</p>
4.2	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני חינוך, תרבות, ספורט, דת ושירותי קהילה, בתי כנסת, מקווה. ב. בגג המבנה יותרו שימושים מסחריים בעלי אופי המייצר פעילות עירונית כגון בית קפה/ בר/ מסעדה וכדו'.</p>

	4.2
מבנים ומוסדות ציבור	
ג. בשטח זה יותר פיתוח דרכי מעבר ציבוריים לאופניים ו/או הולכי רגל.	
	4.2.2
הוראות	
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תכנון מבנה הציבור והקמתו יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. השטח המחבר בין רח' המ"ג עם גג מבנה הציבור בתא שטח 5 ויורד למפלס הטיילת, ומסומן בנספח הבינוי המנחה בזיקת הנאה למעבר רגלי, יהיה מונגש באמצעות מעלית ומדרגות ויבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת שתאושר על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. השטחים הציבוריים ימוקמו בתא שטח 5 עם נגישות מלאה מרח' המ"ג באמצעות גשר.</p>	
<p>ב</p> <p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>א. עם השלמת בניית המבנה הציבורי, הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים.</p> <p>ב. רישום השטח על שם עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום איחוד וחלוקה.</p>	
	4.3
שטח ציבורי פתוח	
	4.3.1
שימושים	
<p>א. גינון ונוי, פיתוח סביבתי, ריצוף, שבילים ורחבות, הצללות ותאורה מתקני משחקים, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים לרבות חדר חשמל, מבני תשתית.</p> <p>ב. מעברים, מדרגות, וכבשים וגשרים.</p> <p>ג. מסחר נקודתי.</p> <p>ד. בתת הקרקע תותר חניה לשימוש מבני הציבור ומגרשי המגורים והמסחר שבתוכנית זו בלבד ו-1 תכנון זמין מונה הדפסה 43</p> <p>6 מקומות חניה עבור חלקה 379.</p> <p>ה. מעברים תת קרקעיים לחניונים של מגרשי המגורים.</p> <p>ו. שטח לתנועת הולכי רגל, להעברת והעתקת או/ו הסטת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב ניקוז ומי גשם, גינון ונטיעת עצים, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, גשרים למעבר הולכי רגל, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה וסככות.</p> <p>ז. תותר הצבת ריהוט רחוב כגון: ספסלים, לוחות מודעות, פחי אשפה ומבני שירות.</p> <p>ח. בתת הקרקע יותרו שטחים לחניה, רמפות ומעברים לשימוש המגורים, המסחר ומבנה הציבור עבור תאי שטח 1, 2 ו-5, כמסומן בתשריט.</p>	
	4.3.2
הוראות	
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השטח המוסמן בנספח הבינוי המנחה כמתחם לפיתוח השטח הציבורי הפתוח יכלול גני משחקים, קיוסק, תאורת רחוב ופינות ישיבה.</p> <p>2. השטח המחבר בין רח' המ"ג עם גג מבנה הציבור בתא שטח 5 ויורד למפלס הטיילת, ומסומן בנספח הבינוי המנחה בזיקת הנאה למעבר רגלי, יהיה מונגש באמצעות מעלית ומדרגות ויבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת שתאושר על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו.</p>	
<p>ב</p> <p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>סימון מהתשריט: מגורים תלת מימד</p> <p>בשטח המסומן בתשריט "מגורים תלת מימד" ייערך רישום כדלקמן:</p> <p>השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח מעל פני הקרקע יירשם על שם הרשות המקומית.</p> <p>השטח בתת הקרקע המיועד לחניון ו/או מעברים עבור המגורים, המסחר ומבנה הציבור, יירשם</p>	

<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>על שם בעלי הזכויות בתאי שטח 1, 2 ו- 5.</p>
<p>4.4</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. שטח לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, חניה ציבורית לכלי רכב, להעברת והעתקת או/ו הסטת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב ניקוז ומי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, למעבר הולכי רגל, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל. ב. הדרך תפותח כדרך מרוצפת עם איזורי גינון, פיתוח וצמחיה. ג. תותר הצבת ריהוט רחוב כגון: פסלים, לוחות מודעות, פחי אשפה ומבני שירות. ד. בתת הקרקע יותרו שטחים לחניה, רמפות ומעברים לשימוש המגורים, המסחר ומבנה הציבור עבור תאי שטח 1, 2, 5, ו- 6 מקומות חניה עבור חלקה 379 כמסומן בתשריט.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>סימון מהתשריט: מגורים תלת מימד</p> <p>בשטח המסומן בתשריט "מגורים תלת מימד" ייערך רישום כדלקמן: השטח המיועד לדרך מאושרת מעל פני הקרקע יירשם על שם הרשות המקומית. השטח בתת הקרקע המיועד לחניון עבור המגורים, המסחר ומבנה הציבור, יירשם על שם בעלי הזכויות בתאי שטח 1, 2, 5 ו- 6 מקומות חניה יירשמו על שם בעלי זכויות בחלקה 379.</p>
<p>4.5</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. שטח לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, חניה ציבורית לכלי רכב, להעברת והעתקת או/ו הסטת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב ניקוז ומי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, למעבר הולכי רגל, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל. ב. הדרך תפותח כדרך מרוצפת עם איזורי גינון, פיתוח וצמחיה. ג. תותר הצבת ריהוט רחוב כגון: פסלים, לוחות מודעות, פחי אשפה ומבני שירות. ד. בתת הקרקע יותרו שטחים לחניה, רמפות ומעברים לשימוש המגורים, המסחר ומבנה הציבור עבור תאי שטח 1, 2, 5 כמסומן בתשריט.</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>בשטח המסומן בתשריט "מגורים תלת מימד" ייערך רישום כדלקמן: השטח המיועד לדרך מוצעת מעל פני הקרקע יירשם על שם הרשות המקומית. השטח בתת הקרקע המיועד לחניון עבור המגורים, המסחר ומבנה הציבור, יירשם על שם בעלי הזכויות בתאי שטח 1, 2 ו- 5.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	מספר קומות	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי			צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								מטח	מפלס	מטח					מפלס		
	2440	(4)	(4)	(4)	(4)	8	11	(3)	(2)	120	1172	5000	2000	8534	2298	1, 2	מגורים ג'
											25	125	100	350	2298	1, 2	מגורים ג'
							6				(1)		200	800	255	5	מבנים ומוסדות ציבור
											(1)				243	3, 4	שטח ציבורי פתוח
											(1)				234	6	דרך מאושרת
											(1)				169	8	דרך מוצעת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

א. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהפך.

ב. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.

ג. ניתן יהיה להוסיף קומות בתת הקרקע ושטחי חניה לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה וכן לצורך חניית נכים וכן לצורך הקמת 6 חניית לשימוש הבניין אשר יבנה על חלקה 379 וכן

לצורך הקמת חניית לשימוש בניינים נוספים שיבנו על חלקות סמוכות אשר לא ניתן להקים בהם חניה והכל בהתאם להחלטת יום התוכנית לפי שיקול דעתו.

ד. יותר שינוי של עד 0.5 מ' למעלה או למטה מגבהי הבינוי המצויינים וממפלס רח' המ"ג המהווה את מפלס הכניסה הקובעת עבור כל מבני המגורים לעניין חלוקת זכויות הבנייה מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

ה. רבע מתוספת יחידות הדיור, ביחס לתכנית התקפה, יקבעו למגורים להשכרה ל-15 שנה.

ו. עובי קירות לא ייחשב בשטחי הבניה והוא בנוסף לאמור בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בנוסף יתווספו זכויות בניה לשטחי שירות עבור חניון, אחסנה ושטחים טכניים בתת הקרקע: 13,000 מ"ר עבור השימושים בתאי שטח 1,2,3,4,5,6,8.

(2) 43.00 מטר בבניין A ו 40.00 מטר בבניינים B+C, והוא אינו כולל אנטנות, תרנים, חדרי מכונות ומעליות, עליות גג לדירות הפנטהאוז וחדרי יציאה לגג.

(3) לא כולל קומה טכנית.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) מרפסות גג וגן אינן כלולות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p align="center">6.1</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל תחום הפיתוח ולשטחים הפתוחים הגובלים מחוץ לקו הכחול.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעניין עיצוב ופיתוח השטח המשמש למעבר ציבורי מרח' המ"ג לגג מבנה הציבור בתא שטח 5 ויורד למפלס השצ"פ המופיע בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תשתיות: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. במידת הצורך יעתיקו את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה והגישה אליה לאישור מחלקת תנועה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לרבות התייחסות לשימושי המסחר, אוורור החניונים, הבטחת תנאי תברואה נאותים, הבטחת צמצום מטרדים בזמן הבניה, מניעת מטרדי רוח ותיאום השימושים המתאימים לחזית המסחרית בבנייני המגורים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה בנוגע לשיטת פינוי ואגירת אשפה בתחום התכנית.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום כחוק של כל זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל ולמעבר כלי רכב.</p>	
<p align="center">עיצוב אדריכלי</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>א. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית ומסותתת.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר בניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבניה המרבי, ממגבלת קו הבניין וממגבלת שטחי הבניה המירביים.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. תקן החניה יהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת שטחים וקומות תת קרקעיות לצרכי חניה בהתאם לתקן התקף, לצרכי אחסנה ושטחים טכניים ללא צורך בהגשת תכנית חדשה.</p> <p>ג. לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות לחניון ואת מספרן בתיאום עם מחלקת תנועה בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. החניות יהיו בתת הקרקע, מתחת לשטחי המגורים, הדרך המאושרת והשצ"פים.</p>	



<p>6.3</p>	<p>חניה</p>
<p>ה. בתחום התוכנית יתוכננו 6 מקומות חניה עבור בעלי חלקה 379 וכן ניתן יהיה להקים 20 חניות לשימוש בניינים נוספים שיבנו על חלקות סמוכות אשר לא ניתן להקים בהם חניה להלן- "החניות הנוספות" בהתאם להחלטת יזם התוכנית לפי שיקול דעתו התמורה בגין החניות הנוספות תהיה בהתאם להסדר קנייני בין בעלי הזכויות.</p> <p>ו. תרשם זיקת הנאה לכלי רכב בתחום תאי שטח 1, ו-2 עבור שימושי המסחר ומבנה הציבור שבשטח התכנית, וחלקה 379.</p> <p>ז. ותאפשר יציאת הולכי רגל מהחניה הציבורית למפלס הקרקע שלא דרך לובי המגורים.</p> <p>ח. תתוכנן מעלית המגיעה למפלס חניות האופניים, בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>	
<p>6.4</p>	<p>תשתיות</p>
<p>א. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בשטח התכנית כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ב. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>ג. אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>ד. קיום כל האמור בסעיף זה יהא תנאי לתעודת גמר להקמת בניינים בשטח.</p>	
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בתחום הקרקע ו/או תת הקרקע בשצפ"ים, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. תותר הקמת חדר חשמל בתחום התוכנית ככול שידרש הדבר על ידי חברת חשמל ובמקרה כזה זכויות הבניה שידרשו יתווספו לזכויות על פי תוכנית זו.</p>	
<p>6.6</p>	<p>תקשורת</p>
<p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.7</p>	<p>בניה ירוקה</p>
<p>הבניה תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה.</p>	
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>יש להותיר לפחות 20% מתוך שטח מגרשי המגורים, שטחים חדירי מים, בתוך שטח התכנית הכולל והשצ"פ הגובל בקו הכחול, על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. השטחים חדירי המים ניתן שיהיו מגוננים או מצופים חומר חדיר. במידת הצורך יותר פתרון חלופי באמצעות בורות השחייה ו/או פתרון הידרולוגי אחר.</p>	

<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 עתיקות</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות העתיקות. על פי חוק העתיקות התשל"ח- 1978. ב. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להספיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל- 1970.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 איכות הסביבה</p> <p>פתרון אדריכלי למיתון רוחות ייקבע בעת הכנת היתר הבניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 סטיה ניכרת</p> <p>א. תובטח גישה ישירה מהשצ"פ (חלקה 141 בגוש 30234) אל לובי המבנים הגובלים בשצ"פ. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה נכרת. ב. שלביות הביצוע הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה נכרת. ג. מספר המבנים המופיעים בנספח הבינוי המנחה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה נכרת. ד. קוי הבניין, גובה הבינוי ומספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינם מרביים וכל סטייה מהם תהווה סטייה נכרת. ה. עקרונות הפיתוח של השטח המסומן בנספח הבינוי המנחה בזיקת הנאה, המחבר בין רח' המ"ג עם גג מבנה הציבור בתא שטח 5 וממשקו עם השצ"פ, לרבות המיקום העקרוני של המסחר לצד המעבר הרגלי, יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה נכרת. ו. השטח המסומן בנספח הבינוי המנחה בקו מקווקו אדום בלוי הכיתוב 'גבול מתחם פיתוח השצ"פ' יכול לן משחקים, קיוסק, תאורת רחוב ופינות ישיבה. עקרונות פיתוח אלו יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה נכרת.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס אכלוס ראשון יהיה השלמת ביצוע עבודות גמר ופיתוח השטח בפועל לשביעות רצונו של אדריכל העיר או מי מטעמו ומחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 הפקעות ו/או רישום</p> <p>א. 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 הועדה המקומית. ב. במידה ולא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 הריסות ופינויים</p> <p>המבנה/ הגדר/ המדרגות הקיימים באתר המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו ויפונו על חשבון היזם, כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17</p> <p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.17</p>

6.17

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תאי השטח שבקו הכחול.	
2	תנאי להיתר בניה ראשון	הגשת תכנית פיתוח לכל שטחי ציבור וזיקות הנאה לרבות תחום הפיתוח מחוץ לקו הכחול כמסומן בנספח הבינוי ועל פי העקרונות שבו.
3	תנאי לאכלוס ראשון	יהיה פיתוח השטחים המפורטים לעיל בפועל.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתרי בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהיה 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. היתר חפירה בשטח התכנית לא ייחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבניה מכח התכנית בתוך פרק זמן של 6 שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכח התכנית תבטלנה.