

**מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת**

**תכנית מס' 9475  
שינוי לתכניות מס' 4676**

**תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים**

**1. שם התכנית ומיקומה:**

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9475 שינוי לתכניות מספר 4676.

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית (קו כחול): 2.442 דונם

1.4 מקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: רוממה

רחוב: ירמיהו 56, אהליאב 26, 28, 30

שטח בין רחובות ירמיהו 56, אהליאב והתכלת.

1.4.2 גוש 30236

חלקות: 143,142,135,134

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 219/500 לבין 219/400

רוחב: בין 633/390 לבין 633/300

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## **2 מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**

### **2.1 מסמכי התכנית:**

- 2.1.1 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספחים:
  - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:250 המבטא את נפח הבינוי המוצע ואת פיתוח השטחים המוצעים בתכנית. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחיד מירבי, מס' קומות מירבי, קוי בנין מירביים וגובה בניה מירבי שהינם מחייבים.
  - ב. תכנית תנועה וחניה מנחה (נספח מס' 2) בקנ"מ 1:250.
  - ג. תכנית איחוד וחלוקה מחדש (נספח מס' 3) בקנ"מ 1:250.

### **2.2 יחס בין מסמכי התכנית:**

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

### **2.3 מסמכי רקע נלווים**

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
  - א. דברי הסבר.
  - ב. תמונות מצב קיים ותמונות השתלת הפרויקט במודל העיר.
  - ג. חישוב שטחים ותכסיות.

**מטרות התכנית:**

- 3.1 מהות התכנית : הריסת 4 בניינים קיימים ובניית מבנה מגורים חדש בן 8 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 4 קומות מתחתיו, סה"כ 55 יח"ד.
- 3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד, לשטח ציבורי פתוח ולדרך חדשה / הרחבת דרך.
- 3.3 קביעת בינוי עבור מבנה מגורים חדש, כאמור.
- 3.4 קביעת מס' יח"ד מירבי בשטח ל- 55 יח"ד.
- 3.5 הגדלת מספר הקומות המירבי בשטח התכנית ל- 8 קומות מעל מפלס ה-  $\pm 0.00$  (מפלס הכניסה) ו- 4 קומות מתחתיו.
- 3.6 הגדלת שטחי הבניה המירביים ל- 13,370 מ"ר, מהם 6,900 מ"ר שטחים עיקריים ו- 6,470 מ"ר שטחי שרות.
- 3.7 שינוי קווי הבניין המאושרים וקביעת קווי בניין חדשים, לרבות קווי בנין אפס תת-קרקעיים.
- 3.8 קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים בקומות 1 - 8, מחסנים ושטח לצרכי ציבור בקומת הקרקע התחתונה (מפלס 3.0 -) וחניה בקומות התת-קרקעיות.
- 3.9 קביעת הוראות בגין הקמת שטח לצרכי ציבור בתחום הבנין והשימושים המותרים בו.
- 3.10 קביעת הוראות בדבר שטח ציבורי פתוח.
- 3.11 קביעת הוראות בדבר דרך חדשה / הרחבת דרך.
- 3.12 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.13 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.
- 3.14 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- 3.15 קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
- 3.16 קביעת הוראה בדבר ביטול שטח עם זכות מעבר לציבור.

**יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מספר 4676 . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

## 5. יעודי קרקע :

## 5.1 טבלת יעודי קרקע וחכיות בניה מסכמת:

ס"ח (מ"ר)	מ"ר (מגרש 1)				שטחי שירות	שטחי בניה עקריים				שטחי בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' ח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	עוד מגרש
	מס' קומות	ס"ח	מוצע	מאושר בתכנית		מוצע	ס"ח	שטחי עיקריים	מאושר בתכנית					
2675	4	4	1230	470	4395	6600	2205	4676	75%	55	2.005	1	אזור מגורים מיוחד	
905	1	4	5240	905	300	300	-	-	65%	55	2.005	1	אזור מגורים מיוחד	
4635	3	4	5240	905	300	300	-	-	75%	55	2.005	1	אזור מגורים מיוחד	
-	-	-	-	-	-	-	-	-				2	דרך	
-	-	-	-	-	-	-	-	-				3	שצ"פ	
9790	7	5	6470	1375	4695	6900	2205	4676			2.442		סה"כ	
13370	12	12	6470	6470	6900	6900	6900	6900			2.442			

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבית בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשל"ב 1992.

**5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין (מגרש חדש מס 1) הוא אזור מגורים מיוחד.**

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים (קומות 1-8), שטח לצרכי ציבור (קומת קרקע תחתונה -1), מחסנים, חניה ושטחים טכניים (קומות 4- עד 2-), הכל בהתאם למפורט בסעיף מספר 1.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 נספחי הבינוי הינם מנחים, למעט לנושאים של מספר יחיד מירבי, מספר קומות מירבי, גובה בניה מירבי, קווי בנין מירביים, שהינם מחייבים.
- 5.2.4 הוראות בינוי ופיתוח:**
1. קוי הבנין יהיו כמפורט להלן:
    - א. קו בנין עילי מירבי לקומות 1 – 4 יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
    - ב. קו בנין עילי מירבי לקומות 5 – 7 יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
    - ג. קו בנין עילי מירבי לקומה 8 יהיה כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.
    - ד. קוי הבנין המירביים התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט ב- 2 קווים ונקודה בטוש אדום.
    - ה. קו בנין מירבי למרפסות סוכה יהיה כמסומן בתשריט בקו מרוסק בטוש אדום, בחזיתות הפונות לשצ"פ. ביתר החזיתות לא תותר הבלטת מרפסות סוכה מעבר לקווי הבנין המירביים כמפורט סעיף 5.2.4 (1) לעיל.
  2. מס' הקומות המירבי יהא 8 קומות מעל מפלס  $\pm 0.00$  (מפלס הכניסה) ו- 4 קומות מתחת למפלס  $\pm 0.00$ .
  3. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980.
  4. בשטח המגרש יוקם חניון תת קרקעי כמפורט בנספחים 1 ו- 2.
  5. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה אסורה. פרטי האבן יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.
  6. תותר הקמת חדרי מעלית ויציאה לגג על גגות הבניינים בו ימוקמו מתקנים טכניים, הכל בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.
  7. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי דין.

### 5.3 שטח לצרכי ציבור:

- 5.3.1 בתחום הבנין (מפלס 3.00 -) יוקם שטח לצרכי ציבור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ראה גם הוראות סעיף 5.2.4 לעיל.
- 5.3.2 שטחי הבניה לשטח האמור לא יפחתו מ – 300 מ"ר, כמו כן יבוצעו מקומות החניה הנדרשים עפי' התקן לשטח הציבורי כאמור.
- 5.3.3 השימושים בשטחים אלה יהיו עבור שירותי קהילה, חברה ורווחה.
- 5.3.4 השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלמותו לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.
- 5.3.5 תכנון השטח הציבורי כאמור והקמתו יהא בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנו הדירות בבנין.
- 5.3.6 לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- 5.3.7 עם השלמת בניית השטח הציבורי כאמור הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לאחר מכן תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפיה השטח הציבורי כאמור הועבר ע"פ עיריית ירושלים.

### 5.4 שטח ציבורי פתוח:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק (מגרש חדש מס' 3) הוא שטח ציבורי פתוח, כמפורט בטבלה בסעיף 5.1 לעיל, וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
- 5.4.1 השטח הפתוח הציבורי שבתכנית יפותח לשימוש הציבור הרחב ויכלול בין השאר מתקני משחקים, גינון ונטיעות, מעברים לכיבוי אש והולכי רגל, פינות ישיבה וכיוב'. כמו כן תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.
- 5.4.2 תכנון השטח הפתוח הציבורי שבתכנית והקמתו יעשה על חשבון מגישי התכנית בתיאום ובאישור כפי שיקבע על ידי האגף לשיפור פני העיר כתנאי לקבלת היתר בניה.
- 5.4.3 לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת בגמר כלשהי אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.

## 5.5 שטח לדרך חדשה / הרחבת דרך:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו שטח לדרך חדשה / הרחבת דרך (מגרש חדש מס' 2), כמפורט בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

## 5.6 שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בהינף אחד.

## 5.7 סטיה ניכרת:

- א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ב. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

## 6. חניה

- 6.1 החניה תהיה תת קרקעית הכל כמצויין בנספח מס' 1.
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.3 החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש.
- 6.4 מיקום החניות, כמצויין בנספח 2, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

## 7. בנין, גדר, מדרגות להריסה

הגדר, הבנין והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בקרקע.

## 8. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שטח לצרכי ציבור), 5.4 (שטח ציבורי פתוח), 5.5 (שטח לדרך חדשה/ הרחבת דרך) 5.6 (שלבי ביצוע), 5.7 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) שלעיל וסעיף 11 (עתיקות), להלן תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1 תנאי למתן היתר בניה/ הריסה/ חפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת חו"ד סביבתית בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

8.2 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.3 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח התכנית בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנין ופיתוח, פיתוח שטח ציבורי פתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

8.5 תנאי להיתר בניה יהא תכנון השטח הציבורי כאמור והקמתו בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנו הדירות בבנין.



סיני דיבון, עורך דין  
 רשיון מס': 16259  
 עליאש 8, ירושלים 94586  
 טל: 6231496 פקס: 6231339

בעלי הקרקע על ידי מיופה כוחם			
טלפון: 02 - 6231496	עליאש 8 ד'	ת.ז. 059814897	עו"ד סיני דיבון

סיני דיבון, עורך דין  
 רשיון מס': 16259  
 עליאש 8, ירושלים 94586  
 טל: 6231496 פקס: 6231339

מגישי התכנית על ידי מיופה כוחם			
טלפון: 02 - 6231496	עליאש 8 ד'	ת.ז. 059814897	עו"ד סיני דיבון

רכס-אשכול אדריכלים  
 ומתכנני ערים בע"מ  
 ח.פ. 513631002

המתכנן			
טלפון: 02 - 6735727	דרך בית לחם 85 ירושלים	ח.פ. 513631002  רשיון 21848	א. רכס - ש. אשכול אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ אלי רכס, אדריכל

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 9445  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 1106 ביום 9.7.06  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה ד.ה.