

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/4820 א'

שם התכנית: שינוי הוראות בניוי במרכז עירוני מסחרי חדש ברמות

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

ועדה מקומית ירושלים
 אישור תכנית מס' 10989/17
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 17/07 ביום 10.9.07
 סגנית התכנון: א. ש. י. / ע. י. / א. י. / א. י. / א. י.

תולת עם תמיכה
השל

דברי הסבר לתוכנית

בעת הכנת תכנית זו מונה אוכלוסיית רמות כ 40,000 נפש. קהילה זו נסמכת על מרכז עירוני מפוצל, במרכז השכונה, המורכב ממרכז מסחרי קטן וישן ממזרח לשדרות גולדה וממרכז אזרחי הכולל ספריה, ושימושים ציבוריים נוספים ממערב לשדרות גולדה, ומשוועת למרכז עירוני חדש, בהיקף המתאים לצרכי השכונה הגדלה והולכת. מטרתה המרכזית של תכנית זו הינה לענות לצורך זה, ולספק לרמות מרכז עירוני מסחרי בהיקפים המתאימים ובאיכות הגבוהה ביותר, הנמצא במרכז הגאוגרפי והתחבורתי של השכונה ומהווה חוליה מקשרת בין שני עברי שדרות גולדה.

התכנית המוצעת משנה ומשפרת את תכנית 4820 המאושרת בעיקר בנושאים הבאים:

- א. **גמישות** – התכנית המאושרת מותירה מעט מאוד גמישות בבינוי ובתכנון המפורט, עובדה שיש בה להקשות על סיכויי המימוש של התכנית ועל איכות הבינוי. לפיכך התכנית המוצעת מותירה גמישות רבה יותר בנושאים נבחרים, כגון בינוי ועיצוב, בכפוף לאישור הגורמים המתאימים בעיריית ירושלים.
- ב. **התאמה לצרכים מסחריים עכשוויים** – התכנית המאושרת אינה עונה על צרכים מסחריים שונים, לדוגמא אפשרות שילוב חנות גדולה כגון סופרמרקט במרכז המסחרי, וכמו כן קובעת יחס בין שטחים עיקריים לשירות לפי קומה שאינו תואם הצרכים מסחריים. התכנית המוצעת מאפשרת תמהיל חנויות מגוון, כולל שילוב חנות רחבת היקף, וכן מאפשר גמישות במיקום שטחי השרות, בהתאם לצרכי התכנון המפורט.
- ג. **קשר לסביבה הקיימת** – תכנית 4820 המאושרת מגדירה חצר מסחרית מסוגרת ומופנמת, נפרדת מן המרכז הקיים. התכנית המוצעת משנה הבינוי המאושר לבינוי פתוח יותר, היוצר מערך חללים אורבניים ושומר על פתיחות ונצפות לרחובות גובלים, ועל קשר ברור למרכז המסחרי הקיים.
- ד. **ניצול יעיל של הקרקע וצמצום המופע הבנוי** – התכנית המוצעת משנה הבינוי המאסיבי המוגדר בתכנית 4820 במגרשים 1,2 ומאפשרת בינוי נמוך יותר, המשתלב בטופוגרפיה הקיימת ומאפשר ניצול יעיל יותר של שטח קרקע מרכזי זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' מק/ 4820 א'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | |
|-----------------|---|
| 1.1 שם התוכנית | שינוי הוראות בינוי במרכז עירוני מסחרי חדש ברמות |
| 1.2 שטח התוכנית | 21.108 דונם |
| 1.3 מהדורות | שלב |

- מילוי תנאים למתן תוקף

3

מספר מהדורה

11/11/2007

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- תוכנית מתאר מקומית

- איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

• כן

• לא

- ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א) סעיפים קטנים 1,4,5, 62 א (ג).

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 636100
קואורדינטה Y 218600

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונת רמות אלון, שטח בין מעלות
כיסופים ממזרח, רח' הקונגרס הציוני מצפון
ומצפון מערב, רח' רקנאטי ממערב, ושד' גולדה
מאיר לאורך מרכז הפרוייקט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה

ירושלים
רמות אלון
שטח בין מעלות כיסופים ממזרח, רח' הקונגרס
הציוני מצפון ומצפון מערב, רח' רקנאטי
ממערב, ושד' גולדה מאיר לאורך מרכז
הפרוייקט.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|------------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30869 I | • רשום | • חלק מהגוש | 5, 6, 10, 14 (ארעי) | 9* |

* שטח החופף לחלקה 14 ארעית

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| | לא רלוונטי |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 4820 | 4, 3, 2, 1 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|----------------|---|--------------------|--|
| 62 | • כפיפות/שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול. | י.פ. 687 | שנה עברית: י' תמוז התשס"ט שנה לועזית: 16.7.59 |
| 4820 | • כפיפות/שינוי | תכנית זו משנה את תכנית 4820 בנושאי המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4820 ממשיכות לחול. | י.פ. 5302 | שנה עברית: י"ג סיוון התשס"ד שנה לועזית: 2.6.04 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | ועדה מקומית | אדר' נעמה מליס | 05.2007 | לא רלוונטי | 27 | לא רלוונטי | • מחייב | הוראות התכנית |
| | ועדה מקומית | אדר' נעמה מליס | 05.2007 | 1 | לא רלוונטי | 1:500 | • מחייב | תשריט התכנית |
| | ועדה מקומית | אדר' נעמה מליס | 05.2007 | 1 | לא רלוונטי | 1:500 | • מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים | תכנית בנייני ופיתוח (נספח מס' 1) |
| | ועדה מקומית | יהודה שפירא | 04.2007 | 1 | לא רלוונטי | 1:500 | • מחייב | נספח חלוקה ורישום (נספח מס' 2) |

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|-----|--------|---------------|---------------------------------------|---|---------------|-----------|----------------|--------------|-----------------|
| גוש/ חלקה | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התוכנית |
| | | | | 02- 595500 | רח' נחום הפזי 5, בית עופר, ירושלים | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית בית חדש בירושלים בע"מ. | | | | | |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|--------|-----------|-------|---------------------------------------|---------------|-----------|-------------------|--------------|-----------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יזם בפועל |
| | | | 02-595500 | | בית חדש בירושלים בע"מ. | | | | | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית | | | | | | | | | | |
|--|-----|--------|-----------|-------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|--------------|-------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
| | | | 02-595500 | | מנדל מקרקע ישראל | | | | | |
| | | | | | בית חדש בירושלים בע"מ. | | | | | חוכר |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|--------|------------|----------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----------|-------------------|--------------|------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | אדריכל |
| malis- arch@barak.net.il | 03- 7325173 | | 03-7325177 | רח' תמורת ישראל כ"ב - גבעתיים | רח' תמורת ישראל כ"ב - גבעתיים | 39785. | 57048316 | נעמה מליס | אד'ר | אדריכל |
| | 03- 5625918 | | 03-5625919 | בית הלל 20 - ת"א | בית הלל 20 - ת"א | 22426 | 50085828 | אורן צמיר | | יועץ תנועה |
| | 08- 9460147 | | 08-9475534 | מוסקוביץ 13, רחובות | מוסקוביץ 13, רחובות | 427 | 000902247 | יהודה שמרא | | מודד |

1.9 הגדרות בתוכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| | |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי במערך ייעודי הקרקע המאושרים במסגרת איחוד וחלוקה מחדש, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי לשם תכנון חדש של השטח ללא תוספת בזכויות בניה מאושרות בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:
1. מאזור מסחרי משולב מגורים ומשרדים לאזור מגורים מסחר ותעסוקה ואזור מסחר ומשרדים.
 2. מאזור מסחרי מיוחד לאזור מסחר ותעסוקה ואזור מסחר ומשרדים.
 - ב. קביעת בינוי חדש להקמת מרכז מסחרי עירוני חדש ברמות, הכל בהתאם לנספח הבינוי וללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.
 - ג. שינוי בקווי בניין מאושרים בשטח.
 - ד. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניינים.
 - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ו. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
 - ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.
 - ח. קביעת הוראות בגין שינוי מיקום שטחים עם זיקות הנאה לציבור וחניות.
 - ט. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| הערות | סה"כ במצב המוצע | | תוספת למצב המאושר | מצב מאושר | סוג נתון כמותי |
|-------|-----------------|--------------|-------------------|-----------|---------------------------|
| | למימוש | לתכנון מפורט | | | |
| | | | | | שטח התוכנית – 21.108 דונם |
| | | | - 76 | 38 | מגורים – מספר יח"ד |
| | | 400 | 0 | 400 | מסחר מעל דרך |
| | | 500 | - 1,300 | 1,800 | מסחר ומשרדים |
| | | 21,780 | + 1,300 | 20,480 | מגורים מסחר ותעסוקה |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים | | |
|---------------------|---------|----------------------|------------------------|--------------------------|
| | | זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח לאיחוד וחלוקה מחדש | עץ לעקירה/ שימור |
| מסחר ומשרדים | 1 | 1 | 1 | מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 2,4 | 2,4 | 2,4 | 2,4 |
| אזור מסחרי מעל דרך | 3 | 3 | 3 | 3 |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | יעוד מסחר ומשרדים |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מסחר |
| ב. | משרדים ו / או מרפאות |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וסגול לסירוגין הוא שטח למסחר ומשרדים וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 4820 לגבי אזור מסחרי מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן. |
| ב. | הבינוי בשטח יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המיזומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לבנייה עילית ובקו נקודותיים בדיו בצבע אדום לבנייה תת-קרקעית. |
| ג. | שטחי הבנייה וההוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. |
| ד. | תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מספר 4 יהיה ביצוע השינויים בקטע הדרך ברח' מעלות כיסופים כולל מדרכות ומסעים וכן החניה הצמודה אליו הכל בהתאם לנספח מס' 1 ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום ובאישור המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים. |
| ה. | להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה וערבות כספית בגובה שייקבע ע"י גזברות העירייה. |
| | סעיף 11 ו' בתכנית 4820 מבוטל בזאת. |

| 4.2 יעוד אזור מגורים מסחר ותעסוקה | |
|-----------------------------------|--|
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | חניונים מקורים. |
| ב. | מסחר. |
| ג. | משרדים ו/או מגורים. |
| ד. | בשטח של 600 מ' יותרו שימושים של מוסדות חינוך, דת, תרבות ובילוי. |
| ה. | לא יותרו מספר שימושים באותה כניסה (למעט מסחר + שימוש נוסף). |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור/ סגול/ וחול לסירוגין הוא אזור מגורים מסחר ותעסוקה וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 4820 לגבי אזור מסחר משולב מגורים ומשרדים בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן. |
| ב. | הבינוי בשטח יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לבנייה עילית ובקו נקודותיים בדיו בצבע אדום לבנייה תת-קרקעית. |
| ג. | שטחי הבנייה וההוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. |
| ד. | שטח יחיד ממוצע לא יקטן מ - 90 מ"ר. שטח יחידת דיור בודדת אינו מוגבל. |
| ה. | דירות מגורים ו/ או המשרדים יבנו באגפים שלמים ונפרדים בבניין ויהיו משורתים ע"י חדרי מדרגות וכניסה נפרדים. |
| ו. | תשמר זיקת הנאה לציבור עבור הולכי רגל כגישה למתחם ביה"ס והמתני"ס ללא מגבלה בזמן ובשטח. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ולהבטחת האמור לעיל ימציא מגישי הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה. |
| ז. | החניון התת קרקעי ישמש חניה למגורים ולקונים במרכז, תוך הפרדה בתפעול החניון למגורים. תנאים להפעלת החניונים יתואמו עם המחלקה להסדרי תנועה לעת מתן היתר בניה. |
| ח. | בגבול הדרומי של תא שטח מספר 2 נקבעה רצועה ברוחב 10 מ' של שטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור עבור הולכי רגל במפלס המקושר באופן נגיש לשביל הציבורי הסמוך לבית הספר. מגישי התכנית יחוייבו בפיתוח השטח ובתחזוקתו השוטפת לשביעות רצון המחלקה לשיפור פני העיר. |
| ט. | יותרו מרפסות זיזיות בעומק עד 4 מ'. |
| י. | מרפסות פתוחות יותרו לחרוג מעבר לקו הבנין העילי. גובה תחתית הרצפה לא יקטן מ 4 מ' ממפלס המדרכה הגובלת. |
| יא. | סעיפים הבאים בתכנית 4820 מבוטלים: 12, 12ח', 13, 13ח', 13, 13ח', 13, 13ח'. |

| 4.3 יעוד מסחרי מעל לדרך קיימת | |
|-------------------------------|---|
| 4.3.1 | שימושים |
| א. | מסחר (המסחר יהא בתוך הגשר מעל הדרך הקיימת) |
| ב. | גשר. |
| ג. | דרך קיימת |
| 4.3.2 | הוראות |
| א. | השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וחול לסירוגין עם סימונים של קווים שחורים דקים בצורת שתי זעזע הוא אזור מסחרי מעל לדרך קיימת וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 4820 לגבי אזור מסחרי מעל לדרך |

| | | |
|-----|---|--|
| | קיימת בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן. | |
| ב. | הבינוי בשטח יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. | |
| ג. | מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, וקווי בניין מירביים. | |
| ד. | זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. | |
| ה. | תשמר זכות מעבר חופשי לציבור בתא שטח חדש 3 מרח' מעלות כיסופים והמרכז המסחרי שבתאי שטח 2 ו 1. להבטחת האמור תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי היתר הבנייה ועל חשבונם. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם בהתאם להוראות העירייה. | |
| ו. | לעירייה תהיה הזכות הבלעדית לקבוע ולהשתמש ולהנות מזכויות הפרסום על גבי דפנות הגשר בשני צדדיו הצפוני והדרומי בלא שתהיה חייבת לשלם על כך סכום כלשהו, כפי שייקבע על ידי נציגי העירייה ועל-פי שיקול דעתם וחוקי העזר העירוניים. להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה לעת מתן היתר בנייה. | |
| ז. | נספח עיצוב הגשר יאושר בשלב היתר בנייה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. | |
| ח. | תנאי למתן היתר בניה מעל הגשר יהיה הגשת תכנית קונסטרוקציה לחיזוק הגשר הקיים. | |
| ט. | השטח שמתחת לגשר מהווה את שדרות גולדה מאיר (המשך בין מגרשים 7 ו 8 בתכנית 4820) יירשם ע"ש עיריית ירושלים בדרך של רישום תלת מרחבי של תא שטח מס' 3. | |
| י. | תנאי למתן היתר בניה בתא שטח חדש 3 יהיה הקמת דרגנועים/מעליות המקשרים את מפלס רח' גולדה מאיר ואל מפלס הגשר, לשימוש הציבור הרחב ללא מגבלה בזמן ובשטח בהתאם למפורט בנספח הבינוי. להבטחת האמור לעיל ירשמו מגישי הבקשה להיתר הערת אזהרה בספרי המקרקעין ועל חשבונם כתנאי למתן טופס 4. בעלי הנכס יבצעו האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם, בהתאם להוראות העירייה. | |
| יא. | החניה הנדרשת לבניה בתא שטח חדש מספר 3 תהיה בחניון התת קרקעי שבתא שטח חדש מס' 1. להבטחת האמור לעיל יגישו מגישי הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה קודם מתן היתר בניה לתא שטח מס' 3. | |
| יב. | סעיפים הבאים בתכנית 4820 מבוטלים: 10ה', 10ו', 10ז', 10יא' | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי | קווי בנין (מטר) | | קדמי | מספר קומות | | גובה מבה (מטר) | צמירות לדונם (נטו) | מספר יח"ד | תכנית (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטח בניה במ"ר | | | שטח בניה כולל | מס' תא שטח | יעוד | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|------|-------------|-----------------------------|----------------|--------------------|-----------|--------------|-----------------------|---------------|------------|-------------|---------------|------------|--------|------------|---------------------------|
| | צד-שמאלי | צד-ימני | | מתחת הקובעת | מעל הקובעת | | | | | | בניה שטחי | עיקרי שרות | מתחת הקובעת | | | | עיקרי שרות | מעל הקובעת |
| כ"מסומן בתשריט" | כ"מסומן בתשריט" | כ"מסומן בתשריט" | 0 | 1 | 10 מ' וכמפורט בנספח 1 מ"ס 1 | 0 | 0 | 0 | 100% | 62.8% | 720 | 0 | 0 | 320 | 400 | 1,147 | 3 | אזור מסחרי מעל לדרך קיימת |
| כ"מסומן בתשריט" | כ"מסומן בתשריט" | כ"מסומן בתשריט" | 2 | 4 | 16 מ' וכמפורט בנספח 1 מ"ס 1 | 0 | 0 | 80% | 295% | 900 | 3,620 | 0 | 900 | 2,220 | 500 | 1,226 | 1 | מסחר ומשרדים |
| כ"מסומן בתשריט" | כ"מסומן בתשריט" | כ"מסומן בתשריט" | 2 | 4 | 16 מ' וכמפורט בנספח 1 מ"ס 1 | 0 | 0 | 90% | 217% | 9,000 | 38,020 | 160 | 9,000 | 11,970 | 16,890 | 17,509 | 2 | אזור מגורים, מסחר ותעסוקה |
| כ"מסומן בתשריט" | כ"מסומן בתשריט" | כ"מסומן בתשריט" | 3 | 10 | 36 מ' וכמפורט בנספח 1 מ"ס 1 | 31 | 38 | 70% | 594% | 7,280 | 7,280 | 230 | 350 | 2,200 | 4,500 | 1,226 | 4 | |

תערוך לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהתירט) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1990.
- מפלס הכניסה בתכנית זו בתא שטח מס' 3 הינו 3+740.3 מ' מעל פני הים, בתא שטח מס' 4 הינו 4+746 מ' מעל פני הים, בתאי שטח 2 ו 1 הינו 2+734 מ' מעל פני הים.

6. הוראות נוספות

| | |
|--|--|
| 6.1 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. | |
| 6.2 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. | |
| 6.3 חלוקה ורישום | |
| א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. | |
| ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף. | |
| ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. | |
| ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. | |
| ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר, וחפץ. | |
| 6.4 חניה | |
| א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום שטח התכנית בלבד. | |
| ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. | |
| ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. | |
| 6.5 חומרי בנייה | |
| א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, תוך שילוב של חזיתות וחלקי חזית שקופים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. | |
| ב. חומרי בנייה בגשר : הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בשילוב עם סטרוקטורת מתכת ואלומיניום עם חזית חלונות ראוה כלפי המעבר הציבורי במרכז הגשר וחזית נוספת שקופה כלפי הכביש מצפון לכל אורכו, ומדרום כמפורט בנספח מס' 1. | |
| ג. מודגש זאת כי סעיפים 12 ח' ו 13 ט' בתכנית 4820 מבוטלים. | |
| 6.6 גריסת פסולה בנייה ופינוייה | |
| באחריות מגישי התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם וראה סעיף 6.16 (יא'5) להלן. | |
| 6.7 גדר/ מדרגות להריסה: | |
| הגדר / המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר שתובטח דרך חלופית לטובת הציבור או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם. | |

| | |
|---------------------------------|--|
| 6.8 . עצים לעקירה/ שימור | |
| א. | העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגיש הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. |
| ב. | העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. |
| 6.9 . קולטי שמש על הגג | |
| א. | בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. |
| ב. | בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. |
| ג. | הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. |
| 6.10 . הוראות בנושא חשמל | |
| א. | תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. |
| ב. | לא תותר הקמת שנאי על עמוד בתכנית. |
| ג. | מיקום השנאים בתכנית יעמוד בדרישות המרחק המינימאלי המותר לחשיפת עובדים ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה. |
| 6.11 . מתקני תקשורת | |
| | מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. |
| 6.12 . הנחיות סביבתיות | |
| א. | רעש |
| 1. | מפלס הרעש המצטבר המרבי מכל המערכות המכניות (מיזוג, איורור, אנרגיה ועוד), לא יחרוג מהערכים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. |
| 2. | יש למקם המכונות של המרכז המסחרי בחדרים סגורים ככל הניתן. המערכות המכניות לא תמוקמנה בחזית הדרומית הפונה אל בית הספר ע"ש גדיש. |
| 3. | חל איסור על הפעלת רמקולים ומערכות להגברת קול בשטח פתוח, אלא לפרסום הודעות חירום בלבד. כל הארועים יתקיימו בחללים סגורים. קיום אירועים מיוחדים, הדורשים שימוש במערכת להגברת קול בשטח פתוח, מותנה באישור מיוחד לשימוש במערכות אלו מהמחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים, (בנוסף לכל האישורים הנדרשים לפי החוק). |
| 4. | תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת נספח אקוסטי אשר יציג את: פרטי המערכות, מפלסי הרעש האופייניים והפתרונות המדוייקים להפחתת הרעש לגבי שלב הביצוע וההפעלה של הפרוייקט. כאשר על פי החיזוי, בחזית מבנה המגורים בתא שטח חדש 4 צפוי מפלס רעש שווה ערך שעתי מעל 64 dB (A) מתנועת כלי הרכב בדרכים, יבוצע טיפול אקוסטי במעטפת המבנה. יעד הטיפול האקוסטי הוא השגת מפלס רעש שווה ערך שעתי לא יותר מ- dB (A) 40 בתוך חדר מגורים עם חלונות ודלתות כלפי חוץ סגורים. חו"ד האקוסטית תתייחס גם למניעת רעש מהפעילויות המסחריות המתוכננות במקום. אישור הדו"ח אקוסטי על-ידי המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים הינו תנאי לקבלת היתר. |
| ב. | זיהום אוויר |
| | פתחי אוורור החניונים יורחקו ככל הניתן ממקום שהיית קבע של אנשים, וימוקמו באופן שלא יהוו מטרד לסביבה ו/או לעוברים ולשבים. גובה הפתח התחתון של פתחי האוורור לא יפחת מ 4 מ' מעל פני הקרקע/מדרכה/מעבר. מיקום הפתחים ייקבע גם בהתייחס לבינוי העתידי המתוכנן במקום כולל ביצוע ההכנות המתאימות. מיקום הפתחים יתואם מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה ויאושר על ידה כתנאי למתן היתר בניה תוך התייחסות גם לבינוי העתידי במקום. |
| ג. | מניעת מטרדי ריחות מטבחים |
| 1. | מערכות האוורור של המטבחים תכלול מערכת סינון ריחות, תמוקם מעל לגג המבנה ותכלול הכנות מתאימות להגבהה בהתאם לתכניות עתידיות במקום. כל צנרת האוורור תעבור בתוך פירים שיבנו בתוך המבנים. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין מערכות אלו. |

| | |
|----|---|
| 2. | חדרי אצירת הפסולת המוצקה של השימושים המסחריים יהיו מקוררים. בנוסף יוקצו חדרים למחזור פסולת ברת מחזור כגון קרטון ופלסטיק. |
| ד. | מטרדי רוח |
| 1. | תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע בדיקה מפורטת של התכנית להיתר בנייה לגבי מטרדי הרוח החזויים בכל המרחב הציבורי כולל המעברים השונים. חוות דעת תציג את האמצעים ההנדסיים והתכנוניים הנדרשים להפחתת מטרדי הרוח לעמידה בקריטריונים המקובלים. הבדיקה תוצג כחוות דעת מומחה ותוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיה יהיו חלק מהיתר הבניה. |
| 2. | כל תוספת בינוי חדשה בשטח התוכנית תחויב הכנת חוות דעת מחודשת לעניין מטרדי הרוחות. |
| ה. | צמצום קרינה בלתי מייננת |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע חיזוי של רמות הקרינה מכל מקורותיה לרבות שנאים, קווי מתח ועוד לשימושי הקרקע הקיימים והמתוכננים. החיזוי יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויציג את האמצעים לעמידה בערך הסף של 2 מיליגאוס. |
| ו. | שילוט |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית שילוט מפורטת (קני"מ 1:10) עבור כל השימושים המסחריים בפני מרכז הועדה המקצועית לשילוט בעיריית ירושלים ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. |
| ז. | קביעת מיקום מרכז האנרגיה של הפרויקט |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין מיקום מרכזי האנרגיה וקבלת אישורה לעניין מניעת מטרדים סביבתיים. |

| | |
|------|---|
| 6.13 | חזית חמישית |
| | גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית בהן יפותח גינון, ריצוף מתאים וכו' לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בניה בשטח. |

| | |
|------|--|
| 6.14 | החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע |
| | במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תשאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנייל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנייך במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר הערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד. |

| | |
|------|---|
| 6.15 | הצבת מתקני גז: |
| | צוברי הגז יהיו תת-קרקעיים, מרחקי הבטיחות והשילוט סביב הצוברים יעמדו בדרישות החוק. דרך הגישה לצובר לא תעבור בסמיכות לשימושים רגישים. |

| 6.16 | תנאים למתן היתר בניה בשטח: |
|------|---|
| א. | תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. |
| ב. | <p>הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:250 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> |
| ג. | <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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 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.</p> <p>ביצוע כל האמור יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> |
| ד. | תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון לכל מבנה, בתחום התכנית. |
| ה. | תאום עם אגף התברואה בנושא מיקום וגודל מתקני האשפה הדרושים לכל מבנה. |
| ו. | בנית בריכת אגירה ואמצעי שאיבת מים ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם בתאום ואישור אגף המים. |
| ז. | הגשת תכניות אינסטלציה לאישור חברת הגיחון ע"י מגישי הבקשה להיתר הבניה למדור רשת פרטית באגף המים, לשם קבלת אישור לחיבור למים לכל מבנה. |
| ח. | <p>תאום עם שירותי הכבאות וההצלה בין השאר בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון מפורט של אמצעים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה, מערכות גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים. 2. תכנון דרכי מילוט אל חדרי המדרגות ופתחי היציאה ויציאות חירום, לרבות תכנית שילוט לדרכי המילוט. 3. תכנון תאים עמידים אש עם דלתות אש תקניות בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניונים. 4. תכנון דרך גישה ומילוט לבניינים בהתאם לתקנות. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות מעל גבי חניון וחללים, יש לקחת בחשבון תסבולת של 30 טון למנוף גבהים. 5. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוק והתקנות. 6. במבנים המסחריים המיועדים גם למשרדים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות ספרינקלרים. 7. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה, ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה לכל מבנה. 8. הגשת תכנית בטיחות לשרותי הכבאות ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם עם ציון הוראות בטיחות בפני שריפות, לכל מבנה. 9. תכנון רחבות מילוט ודרכי גישה בהתאם לחוק התכנון והבניה יקבעו בתאום עם שירותי כבאות והצלה לעת מתן היתר בניה. |
| ט. | תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מס' 3 יהיה טיפול בגשר על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו ולפי כללי הבטיחות המקובלים. |
| י. | <p>תאום עם מחלקת הדרכים בין השאר בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת תכנון מפורט למערכת הכבישים הגובלים לשטח נשוא התכנית ע"י מגישי הבקשות להיתר בניה בתחום התכנית ובתאום עם מחלקת הדרכים. 2. הבקשות להיתר בניה בתחום הדרכים יוגשו על מפות מדידה מעודכנות לחצי השנה האחרונה וערוכות ע"י מודד מוסמך. |

| | |
|--|-----|
| <p>3. הבקשה תכלול גם חוות דעת הנדסית של קונסטרוקטור במקומות בהם ידרש שינוי בקירות תמך קיימים, כדי להבטיח יציבות הדרכים הסמוכות.</p> <p>4. ביצוע השינויים הגיאומטריים בכבישים הקיימים ופיתוח הכבישים האמורים לעיל, יהיו חלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה ויבוצעו ע"י מגישי הבקשות להיתר הבניה במגרשים המצרנים לכבישים ועל חשבונם, בתאום אישור ופיקוח מחלקות הדרכים, הסדרי תנועה ושיפור פני העיר.</p> <p>5. להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה וערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י גזברות העריה להבטחת ביצוע השינויים הדרושים במערכת הדרכים לפרוייקט כאמור לעיל.</p> | |
| <p>תאום עם מחלקת הגננות בין השאר בנושאים הבאים :</p> <p>1. תכנון מפורט לטיפול בשטח התכנית ע"י בעלי הזכויות במגרשים השונים ועל חשבונם בתאום ואישור מחלקת הגננות. התכנון יכלול בין השאר : מערך נטיעות, מערך השקיה וכל הנדרש עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>2. נטיעת עצים בוגרים במדרכות ומערכות השקיה עפ"י דרישת האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. השטחים הציבוריים והעירוניים יתוחזקו ע"י בעלי הזכויות במגרשים ועל חשבונם שנה מיום סיומם, לרבות הזמנת שעוני מים ותשלום חשבונות מים.</p> <p>4. המדרכות תרוצפנה באבנים משתלבות. /או באבן /או חומר אחר שיקבע בתאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>5. עודפי העפר והחציבה שיווצרו כתוצאה מהפרוייקט, ייגרסו ויפנו מהשטח למקום שפך מותר, ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם, בתיאום, אישור ופיקוח המחלקה לאיכות הסביבה. להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה.</p> | יא. |
| <p>הגשת תכנון מפורט לקומות החניה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. התכנון יכלול את הנושאים הבאים :</p> <p>1. מערכות איורור עם בקרה אוטומטית לויסות האיוורור והתראה על המצאות דו-תחמוצת הפחמן ברמה החורגת מהתקן.</p> <p>2. מערך איורור שבו ישולבו מערכות הפליטה של החניונים בפירי המבנים שעליהם, כדי לפלוט את המזהמים מעל גגות המבנים.</p> <p>3. תכנון פירים אופקיים לכל קומות המסחר, במידת הצורך יוכנו תשתיות לסינון ריחות שיחברו לפירים האנכיים של המבנים שמעל. הכל בתאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. תנאי להיתר חפירה במקום יהיה הקפת כל האתר בגדר אטומה, בעלת תכונות הפחתה אקוסטית בגובה של 2 מ' לפחות ומעליה גדר מחומר קל (pvc, יוטה וכו') בגובה של 1 מ', ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>5. הרטבת עבודות החציבה, קידוח, פריקה והעמסת עפר, למניעת מפגעי אבק ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. הצגת תכנית שילוט כוללת של הפרוייקט, בהתבסס על מערכת שילוט מרכזית לכל העסקים, בהתאם להוראות חוק העזר העירוני לשילוט – תשמ"ה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> | יב. |
| <p>ראה סעיפים 4.1.2 (ד), 4.2.2 (ז), 4.3.2 (הז), 4.3.2 (וי), 4.3.2 (ז), 4.3.2 (ח), 4.3.2 (י), 4.3.2 (י"א), 6.3, 6.4, 6.7, 6.8, 6.10, 6.12, 6.13 לעיל.</p> | יג. |

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**אופציה א'

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1. | הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. | |

אופציה ב'

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--|
| 1. | הבניה בתאי שטח 1 ו 2 תבוצע בהינף אחד. | |
| 2. | בכל אחד מתאי השטח 3 ו 4 בפני עצמו תבוצע הבניה בהינף אחד ללא תלות בבניה בתא שטח אחר | לא תתאפשר התחלת בניה בתאי שטח 3 ו 4 אלא לאחר השלמת ביצוע החניה בתאי שטח 1 ו 2. |

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-------|----------|---------------------------------------|-----------|-----------------------------|--------------------|
| | 13.11.07 | בית חדש בירושלים בע"מ | 513733691 | בית חדש בירושלים בע"מ | מגיש התוכנית |
| | 13.11.07 | בית חדש בירושלים בע"מ | 513733691 | בית חדש בירושלים בע"מ | יזם בפועל |
| | | | | | בעלי עניין בקרע |
| | | | 57048316 | נעמה מליס | עורך התכנית |
| | | נעמה מליס הדריכות וניהול ע"מ בע"מ | | | |

8.2 אישורים

| אישורים להפקדה | | |
|--|--|-------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית | |
| | שם: <u>מר יהושע פולק</u> תפקיד: <u>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה</u> | ועדה מקומית |
| | שם: <u>הגב' רות יוסף</u> תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</u> | ועדה מחוזית |

| אישורים למתן תוקף | | |
|--|---|-------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית | |
| | <p>(1) שם: <u>מר יהושוע פולק</u> תפקיד: <u>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה</u></p> <p>(2) שם: _____ תפקיד: <u>מהנדס העיר</u></p> | ועדה מקומית |
| | <p>שם: <u>הגב' רות יוסף</u> תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</u></p> | ועדה מחוזית |
| | <p>(1) שם: <u>הגב' רות יוסף</u> תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</u> <u>הפנים</u> <u>(רק אם טעונה אישור השר – תכנית בסמכות מקומית)</u></p> <p>(2) שם: _____ תפקיד: <u>סמנכ"ל תכנון – משרד הפנים</u> <u>רק אם טעונה אישור השר – תכנית בסמכות מקומית)</u></p> | שר הפנים |

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

9.1 הליכים סטטוטוריים

| 9.1.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| | | | |

| 9.1.2 יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק | | | | |
|---|--------------------|------------|-------------|--------------|
| שם התוספת | תחולת התוספת | שם המאשר | מוסד התכנון | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. | לא רלוונטי | | לא רלוונטי |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | • התוספת אינה חלה. | לא רלוונטי | | לא רלוונטי |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | • התוספת אינה חלה. | לא רלוונטי | | לא רלוונטי |

| 9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה | | |
|--|--------------|-----------------------------|
| החלטה | תאריך ההחלטה | החלטה |
| טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר | | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |

9.1.4 ערר על התוכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|---------------|----------------------------------|
| ✓ | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾ | | כללי |
| ✓ | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: | | |
| ✓ | | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | |
| ✓ | | • שמירת מקומות קדושים | | |
| ✓ | | • בתי קברות | | |
| ✓ | | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? | | |
| ✓ | | האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? | | רדיוסי מגן |
| ✓ | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | |
| ✓ | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |
| ✓ | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |
| | ✓ | מספר התוכנית | | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
| | ✓ | שם התוכנית | 1.1 | |
| | ✓ | מחוז | | |

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

| | | | |
|---|---|----------------|-------------------------------------|
| √ | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | 1.4 | |
| √ | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | 1.5 | |
| √ | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | 1.8 | |
| √ | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 8.2 | |
| √ | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")? | | הוראות התוכנית |
| √ | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | 1.7 | מסמכי התוכנית |
| √ | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות? | | |
| √ | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | 6.2, 6.1 | תשריט התוכנית ⁽²⁾ |
| √ | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה | 2.2.7 | |
| √ | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול) | 2.4.1 2.4.2 | |
| √ | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה) | 2.3.2 2.3.3 | |
| √ | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ . | 4.1 | |
| √ | קיום תשריט מצב מאושר | 4.3 | |
| √ | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית | 4.4 | |
| √ | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה) | | |
| √ | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה) | | |
| √ | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט | | |
| | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות | 1.8 | איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾ |
| | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | פרק 12 | |
| | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | פרק 14 | טפסים נוספים ⁽⁴⁾ |
| | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש לחתיים לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אדר' נעמה מליס, מס' תעודת זהות 57048316, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/ 4820 א' ששמה שינוי הוראות בינוי במרכז עירוני מסחרי חדש רמות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 39785.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

| | | |
|----------------|-------------|--------------------------|
| א. אורן צמיר | מהנדס תנועה | נספח תנועה |
| ב. יהודה שפירא | מודד | מדידה, נספח איחוד וחלוקה |
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נעמה מליס
אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אורו צמיר,

מס' תעודת זהות 50085828,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מס' / 4820 אי' ששמה שינוי חוראות בינוי במרכז עירוני מסחרי חדש רמות (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 22426.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הנדסת תנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, חחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מ.ת.ג. מערכות תעבורה 97 בע"מ

חתימת המצהיר

12/11/2007

עמוד 26 מתוך 20

הצהרת המודד

מספר התוכנית: מק/ 4820 א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 29.04.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



| | |
|------------|-----------------|
| <u>427</u> | <u>י. שפירא</u> |
| מספר רשיון | שם המודד המוסמך |

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 11.11.07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



| | |
|------------|-----------------|
| <u>427</u> | <u>י. שפירא</u> |
| מספר רשיון | שם המודד המוסמך |

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 11.11.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



| | |
|------------|-----------------|
| <u>427</u> | <u>י. שפירא</u> |
| מספר רשיון | שם המודד המוסמך |

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.