

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

**תוכנית מס' 12287
מתחם מגורים חדש, רוממה**

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
10.11.08
כ.ר.ק.צ.ל
תיק מס'

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

דברי הסבר לתוכנית

אזור התעשייה רוממה עילית התחום בין הרחובות תורה מציון, פתח תקווה, שמגר והמ"ג מיועד בתוכנית המתאר החדשה לירושלים להפוך לאזור מגורים.

במקביל מתרחש באזור תהליך "פינוי בינוי" פרטי שבו מודגשות תוכניות רבות לשינוי יעוד למגורים.

מגרשים 88,89 מהווים אחד המתחמים המרכזיים ברוממה שפנינויים יאפשר פיתוח מתחמים נוספים בסביבותיהם עקב ההשלכות הסביבתיות של המפעלים/ מוסכים הקיימים בהם היום.

הליך תכנוני זה בא לקדם פינוי המפעלים/ מוסכים והפיכת המתחם לשכונת מגורים לציבור החרדי בהתאם לעקרונות תוכנית האב החדשה לרוממה.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12287

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם מגורים חדש, רוממה	1.1 שם התוכנית
4716.3 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	1.3 מהדורות
04	מספר מהדורה
6.11.08	תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית
איחוד וחלוקה בהסכמה בכל שטח התכנית	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	סוג איחוד וחלוקה
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

X = 219275 קואורדינטה X
Y = 633200 קואורדינטה Y

ירושלים, רוממה, השטח התחום בין הרחובות ירמיהו מדרום ורחוב הריקמה מצפון.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

ירושלים

רוממה

ירמיהו, הרקמה

ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	מוסדר	חלק מהגוש	88,89,153	154 146 152

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1194	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1194 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 1109	20/8/64
1458	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1458 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 2829	24/6/82
62-תכנית המתאר של ירושלים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	21/6/85
2267	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2267 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3214	21/6/85
6251	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6251 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	5202	10/7/03
7582	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7582 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	5292	22/4/04

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדר' דוד קולנס	6.11.08	ל"ר	20	ל"ר		הוראות
	ו. מחוזית	אדר' דוד קולנס	6.11.08	1	ל"ר	1:250	מחייב	התכנית
	ו. מחוזית	אדר' דוד קולנס	6.11.08	1	ל"ר	1:250 1:200	מנחה	תשריט
	ו. מחוזית	אדר' דוד קולנס	6.11.08	1	ל"ר	1:200	מנחה	התוכנית
	ו. מחוזית	אדר' דוד קולנס	5.5.08	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בתכים וחזיתות-נספח
	ו. מחוזית	אדר' דוד קולנס	5.5.08	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה-נספח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

*- נספחים 1-2 הינם מנחים למעט לנושא קווי הבניין, מסי הקומות ומסי יחיד, אשר לגביהם הינם מחייבים.

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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כחובת	שם ומספר האגיד	מספר רישון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.1 מוגיש התוכנית	מגיש התוכנית
			052- 7633388		סרוצקין 43-ים	560021461 ולימר אינטרנשיונל אינק						

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כחובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.2 יזם במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כחובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זחית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מוגשי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כחובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחד, שמאי, יועץ תנועה וכד'	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זחית	מספר רישון	רשות האגיד / רשות מקומית	כתובת	סלמון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
meimad@isdn.net.il	02- 6522596		02- 6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים	502																		
dcollins@netvision.net.il	02- 6541158		02- 6510030	קאנלבוגן 60, ירושלים	42559																		
Ek_roads@netvision.net.il	02- 5400433		02- 5328814	הרטום 14, ירושלים	8803																		

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, או – אם היחידה לא קיימת – מחוז ירושלים במשרד לאיכות הסביבה.

מהנדס העיר
מהנדס העיר ירושלים או מי מטעמו
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 יעוד הקרקע מאזור תעשייה, דרך ומעבר להולכי רגל - לאזור למגורים ג'3 ומסחר, לדרך ולשטח ציבורי פתוח. הריסת מבנים קיימים ובינוי מתחם מגורים חדש במקומם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
שינוי יעוד מאזור תעשייה, דרך ומעבר להולכי רגל - לאזור למגורים ג'3 ומסחר, לדרך ולשטח ציבורי פתוח.
- 2.2.2 קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים ובניה חדשה של 2 מבנים למגורים הניצבים מעל קומת מסחר ומעל לקומות חניון.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין מזעריים כאמור.
- 2.2.4 א. קביעת שטחי הבניה המרביים.
ב. קביעת מספר יחידות הדלור המרבי.
הכל על פי טבלה מס' 5 שלהלן.
- 2.2.5 קביעת מס' קומות מרבי ל-10 קומות מעל לקומת המסחר ומעל לקומות חניה. הכל בהתאם לטבלה מס' 5 שלהלן.
- 2.2.6 קביעת השימושים בשטח התכנית.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				4.716	שטח התוכנית - דונם
		84	84	0	מגורים - מספר יח"ד
		9003.0	+9003.0	0	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
		601.0	+601.0	0	מסחר - (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
		200	+200	0	בית כנסת
		135	+135	0	גן ילדים
				0	חניון
עפ"י תקן החניה בעת מתן היתר הבניה					

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עמוד להעתקה	גדר/מבנה להריסה	זיקת הנאה למעבר רגלי		
-	001	001	001	מגורים ג'3 ומסחר
003	002,003	-	002,003,005	דרך
-	-	-	004	שטח ציבורי פתוח

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. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'3 ומסחר

4.1.1 שימושים מותרים: שימושים:

- א. מגורים.
- ב. מסחר ומגורים בקומת הקרקע.
- ג. בית כנסת.
- ד. גן ילדים.
- ה. שטחי חניה ושירות.

4.1.2 הוראות:

הוראות בינוי:

- 4.1.2.1 א. תותר בניית 2 מבנים היושבים מעל לקומת מסחר ומעל לקומות חניה לשם יצירת יחידות דיור חדשות.
 ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת, במפלסי החניון ואו בקומה 2-, תותר בניית בית כנסת וגן ילדים.
 ג. בשטח בין הבניינים תישמר חצר פתוחה בשטח שלא יפחת מ 400 מ"ר. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור יכלל במניין 400 מ"ר הנ"ל.

סטייה ניכרת:

4.1.2.2

- א. מס' יחידות הדיור המרבי לא יעלה על 84 יח"ד- כל תוספת של יח"ד מעבר לכך תיחשב כסטייה ניכרת.
 ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתית הנם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת.
 ג. למרות האמור לעיל, בחזיתות המבנים הפונות לרחוב ירמיהו והמסומנות בתשריט בקווים מקוטעים אדומים, תיבנה ארקאדה בקומת הקרקע בקו בנין אפס, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 ד. מס' הקומות המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1 ובטבלה מס' 5 שלהלן. כל שינוי במס' הקומות המוצע ייחשב כסטייה ניכרת. במידה ותקן החניה, בעת מתן היתר בניה, ישתנה כך שידרשו מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זו, תוספת קומות לחניון מתחת לכניסה הקובעת לא ידרשו שינוי לתב"ע.
 ה. א. שטחי הבניה המרביים יהיו כמצוין בטבלה מס' 5 שלהלן, למעט שטחי חניה תת קרקעיים שיידרשו בעת מתן היתר הבנייה וכן שטחי ממ"ד עפ"י דרישת רשות מוסמכת. כל תוספת של שטחים מעבר לכך תיחשב כסטייה ניכרת.
 ב. יותר ניווד שטחי בניה למגורים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס כניסה הקובעת בכדי ליצור דירוג מרחוב ירמיהו לרחוב הרקמה.
 ג. יותר ניווד שטחי בניה למסחר ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס כניסה הקובעת.

חומרי בניה ועיצוב אדריכלי:

4.1.2.3

- א) לפחות 75% משטח החזיתות יהיו מאבן. למרות האמור לעיל, ב- 5% משטח חזית הבניינים יותרו חומרים שאינם אבן לעיצוב מיוחד. 5% אלו לא יהיו כלולים במניין 25% שפורטו לעיל. בנוסף לזאת, הקומה הראשונה בבניינים לא תחשב במניין האחוזים המותרים לבנייה שלא באבן. כל הקירות של הבניינים שהם מאבן, עמודי הבניינים וכל קיר אחר גובל בדרך ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות במתכונת בניית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בנייה, בתאום עם מהנדס העיר.
 ב) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבנייה המרביים.
 ג) תותר הבלטת מרפסות עד ל-1.5 מ' מפניו החיצוניים של בית, מעבר לקווי הבניין, למעט בחזית הפונה לרחוב ירמיהו, בתאום עם מהנדס העיר, לעת מתן היתר בניה.

- 4.1.2.4 שילוט:**
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
- 4.1.2.5 אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 4.1.2.6 קולטי שמש על הגג:**
בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- 4.1.2.7 חניון:**
- החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
 - שטחי השירות לחניה יהיו בנוסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה מס' 5 לעיל ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה ויחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב - 1992.
 - במידה ותקן החניה, בעת מתן היתר בניה, ישתנה ו/או שידרשו עפ"י תקן ו/או מהנדס העיר, מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זו, תותר תוספת קומות לחניון מעבר למוצע בתכנית זו ולא ידרש שינוי לתב"ע.
 - החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש בלבד. לא תאושר חניה שאיננה תת קרקעית.
 - יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.
 - אזור פריקה וטעינה למסחר יפתר ויתואם עם מח' דרכים בעיריה לעת מתן היתר הבניה.
- 4.1.2.8 פיתוח:**
בשטחי הגינות שמעל לקומות החניה, יהיה מילוי אדמה בגובה 1 מטר לפחות לצורך שתילת עצים ופיתוח השטח.
- 4.1.2.9 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:**
במגרש למגורים ולמסחר, יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.
- 4.1.2.10 תנאים למתן היתר בניה:**
- תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת סקר אקוסטיקה לבדיקת רעש הרכבים המגיע מרחוב ירמיהו וביצוע טיפול אקוסטי בחזית הפונה לרחוב בכדי למנוע חדירת רעש ליחידות הדיור בבניין הפונות לרחוב.
 - תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החנייה והגישה אליה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט, כאמור, יכלול פרוט המדרכות, המסעות והפיתוח לאורכם, התייחסות למשק תת קרקעי, פרוט שלבי הביצוע לעבודות התת קרקעיות בשטח, הכל בהתאם להנחיות המחלקה להסדרי

- תנועה ומחלקת הדרכים.
- מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע כל השינויים בדרכים הגובלות לה, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא השטח למגורים ומסחר הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים בתחום תא השטח, לרבות השטחים הפתוחים והשטחים שבזיקת הנאה לציבור, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: תכנון גינות ונטיעות, מפלסי פיתוח, גדרות/קירות תמך, מערכות השקיה, ריצוף, שילוט, חומרי פיתוח, גישות לנכים וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.
- ד. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים ולרבות ביצוע הפיתוח בתחום תא השטח, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בתאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.
- מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב המוצעת לבניינים וחיבורה למערכת הביוב העירונית, תוך תכנון העתקת קווי ביוב לתוואים חלופיים, במידת הצורך, ותכנון חיבור הקומות שמתחת לפני הקרקע באמצעות קו סניקה למערכת הביוב העירונית, לאישור מחלקת הביוב, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב.
- לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות הביוב כאמור, להנחת דעת מחלקת הביוב.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המוצעת לבניין החדש וחיבורה למערכת המים העירונית, לאישור מחלקת המים.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת המים.
- לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות המים כאמור, להנחת דעת מחלקת המים.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון המיגון בשטח לאישור מפקדת הג"א.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם חברת החשמל..
- ט. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון של כל המערכות המכניות של הבניין המוצע בתכנית, כולל ובמידת הצורך: מערכות מיזוג אוויר והצנעת מזגנים מפוצלים בשטח הבניין, אוורור מטבחים, פילטרים לסינון ריחות וכדומה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח ויהא תנאי לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי.
- י. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח הוא ביצוע בדיקת הימצאות גז ראדון בכל מבנה ובכל החללים המשמשים למגורים או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. הוראות לביצוע הבדיקה יינתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
- יא. תנאי למתן היתר חפירה / בנייה בשטח הוא תאום ע"י רשות העתיקות.
- יב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור רשויות התמרור.
- יג. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום הבינוי ועיצובו עם מהנדס העיר.
- יד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם שירותי הכבאות, בין היתר

לפרטים הבאים:

1. תבוצע דרך גישה ומדרכות מילוט בכפוף לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לדרישות המחלקה לשירותי כבאות.
2. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ורוחבה של דלת האש לא יפחת מ- 1.10 מ'.
3. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
4. מערכות האנרגיה תיבנה בהתאם לדרישות, כל דין.
5. תתוכנן תכנית בטיחותית ע"פ הנחיות המחלקה לשירותי כבאות.

תנאי למתן טופס 4:

4.1.2.11

תנאי למתן טופס 4 יהיה בניית בית הכנסת וגן הילדים ופיתוח השטח הפתוח הפרטי שבזיקת הנאה, בכפוף לסעיף 7.1.1 שלהלן (שלביות ביצוע).

מבנים להריסה:

4.1.2.12

המבנה/ הגדר/ המדרגות הקיימים באתר המסומנים בצהוב להריסה יהרסו ויפוננו על חשבון היזם, כתנאי להוצאת היתר בנייה בתחום תא השטח על ידי מגישי הבקשה להיתר.

ארקאדה:

4.1.2.13

בחזיתות המבנים הפונות לרחוב ירמיהו והמסומנות בתשריט בקווים מקוטעים אדומים, תיבנה ארקאדה בקומת הקרקע בקו בנין אפס, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. המעבר המקורה שבשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.

שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי:

4.1.2.14

- א. השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים זוגיים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי.
- ב. שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

הוראות לשמירה על איכות הסביבה:

4.1.2.15

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה טיפול בארובת המוסך בחלקה 149 הסמוכה (מוסך טויוטה זמיר) על ידי התקנתה מחדש והתקנת פילטרים בתוכה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

4.2 דרכים:

4.2.1 שימושים:
הרחבת דרך ציבורית קיימת, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.

4.2.2 הוראות:
א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח להרחבת דרך ציבורית מאושרת וחלות על שטח זה הוראות תוכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים לדרכים.

ג. עמוד להעתקה:
עמוד חשמל מתח גבוה, הנמצא בזכות הדרך בתא שטח 003, המסומן בתשריט בצבע כתום, מיועד להעתקה בתאום עם חברת החשמל.

4.3 שטח ציבורי פתוח:

4.3.1 שימושים:
א. גני משחקים
ב. מקומות ישיבה ומשחק
ג. גינון

4.3.2 הוראות:
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תוכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	ימני	שמאלי	אחורי	מספר קומות ...		צפימות (יחיד לזונוס נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח המגריש)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת ...		סה"כ שטחי בניה מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה מעל הקובעת	שטחי בניה (מ"ר) *	גודל מגרש מ"ר	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לבנייה הקובעת	קדמי					מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה מעל הקובעת						
4	4	4	4	2	3	28	84	40	11644.0	840.0	-	10804.0	1801	9003.00	3001.0	001	מגורים ג' ומסחר
הכל עפ"י תכנית מתאר 62 הכל עפ"י תכנית מתאר 62 הכל עפ"י תכנית מס' 62 הכל עפ"י תכנית מס' 62																	
* 1. השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו למעט: א. שטחי החניה שמתחת למפלס הבנייה הקובעת שיהיו עפ"י תקן שידרש בעת מתן היתור בניה, ויחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992. ב. שטחי ממ"ד עפ"י דרישת רשות מוסמכת. 2. במידה ותקן החניה, בעת מתן היתור בניה, ישתנה /או שידרשו עפ"י תקן /או מהנדס העיר, מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זו, תותר תוספת קומות לחניון מעבר למוצע בתכנית זו ולא ידרש שינוי לתב"ע.																	
** לא כולל קומה טכנית. *** הכניסה הקובעת לבניין תחשב לכל בניין בנפרד כמצוין בנוסח הבנין, מס' 1. **** בחזיתות המבנים הפונות לרחוב ירמיהו והמסומנות בתשריט בקווים מקוטעים אדומים, תותר בניית ארקאדה בקומת הקרקע בקו בנין אפס, ראה סעיף 4.1.2.2 ג'.																	
הערה לטבלה: א. יותר ניוד שטחי בניה למוגרים ממעל למפלס הבנייה הקובעת אל מתחת למפלס בנייה הקובעת בכדי ליצור דירוג מרחוב ירמיהו לרחוב הרקמה. ב. יותר ניוד שטחי בניה למסחר ממעל למפלס הבנייה הקובעת אל מתחת למפלס בנייה קובעת.																	

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא חשמל**

- 6.1.1 תנאי למותן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל..
- 6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 6.1.3 במידת הצורך, שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.1.4 עמוד חשמל מתח גבוה, הנמצא בזכות הדרך המסומן בתשריט בצבע כתום, מיועד להעתקה בתאום עם חברת החשמל.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

6.2.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

6.2.2 מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

6.2.3 חלוקה חדשה :

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על-ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

6.4 תשתית

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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין שבבעלותם.

ב. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.1.1 שלבי ביצוע הבניה – תא שטח 001**

מספר שלב	תאור שלב
1	חפירה
2	בניית החניה בהינף אחד
3	בניית המגורים *
4	פיתוח השטח הפתוח הפרטי *

* - עבור בניי המגורים, ניתן יהיה להוציא היתר בניה ו/או טופס 4 לכל בניין בנפרד. במקרה כזה, פיתוח השטח הפרטי הפתוח יהיה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בניה. ניתן יהיה, בתיאום עם מהנדס העיר, לא לפתח שטח ו/או להתקין מתקנים אשר עלולים להיזקק עקב עבודות הבניה של המבנים ולדחות את הקמתם, לשלב סיום הבניה של הבניינים.

7.1.2 דרך הגישה למגרש

א. בשלב הראשון, ביצוע דרך הגישה למגרש תעשה ללא הרחבת הדרך של החלקה ממזרח.
ב. בשלב שני, לאחר הפקעת השטחים הנדרשים מהחלקה ממזרח, תושלם הדרך.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע- 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד או החלוקה.

תאריך	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
6.11.08	ואלימר אינטרנשיונאל אינק. VALIMER INTERNATIONAL INC.	560021461	ולימר אינטרנשיונאל אינק.	מגיש התוכנית
			ל"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
6.11.08	ואלימר אינטרנשיונאל אינק. VALIMER INTERNATIONAL INC.	560021461	ולימר אינטרנשיונאל אינק.	בעלי עניין בקרקע (בעלי זכות בקרקע)
6.11.08	דוד קולינס/אזרינל קאונטי ק 60 רד טר, ירושלים טל/פקס 02-6510020	42559	דוד קולינס	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 12287
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 24-08 ביום 23.10.08
 מינהל תכנון עייר הועדה

06/11/2008

עמוד 20