

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת תכנית מס' 8734 שינוי לתכנית מס' 1340 (שינוי תכנית מתאר מקומית) תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8734, שינוי לתכנית מס' 1340
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1: 500
(להלן: התשריט),

גיליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1: 500, 1: 250
(להלן: נספח מס' 1),

התכנית הינה מנחה בלבד, למעט הנתונים הבאים שבהם היא מחייבת: מספר קומות, (לרבות חלוקת הקומות מעל/מתחת למפלס ה- 0.00), גובה הבנייה, קווי הבניין, מספר יח"ד, העמדת הבניינים ומרחק מזערי בין הבניינים.

גיליון אחד של נספח תנועה מנחה הערוך בק.מ. 1: 500.
(להלן: נספח מס' 2),

גיליון אחד של נספח נופי הערוך בק.מ. 1: 250.
(להלן: נספח מס' 3),
נספח זה הינו מנחה.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 14,706 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רוממה, השטח התחום בין הרחובות ירמיהו מצפון, רחוב ברנדיס במזרח ורחוב שמגר במערב.

שטח בין קורדינטות אורך 633400 ל- 633100 לבין קורדינטות רוחב 220150 ל- 219800. גוש: 30078. חלקות: 201, 200.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור תעשייה לאזור מעורב לשימושים שונים (ציבורי, מסחר ומגורים), שטח בנוי לשימוש ציבורי, שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח.
- ב. קביעת בינוי להקמת חמישה בנייני מגורים חדשים (להלן בניינים א'-ה').
- ג. קביעת השימושים המותרים בשטח המעורב לשימושים שונים למגורים, מסחר ושטח בנוי לשימוש ציבורי, בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 9 א.7 בהוראות התכנית.
- ד. קביעת מס' יחידות המירבי הדיור בשטח התכנית.
- ה. קביעת מספר הקומות המרבי בשטח התכנית בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 9 א.11 בהוראות התכנית, וקביעת גובה בניה מירבי בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- ו. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח התכנית (כולל שטח מבנה ציבורי), ל- 70,505 מ"ר, מהם 32,965 מ"ר שטחים עיקריים ו- 37,540 מ"ר שטחי שרות בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 9 א' 8 בהוראות התכנית.
- ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה ולמתן טופס איכלוס.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- ט. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.
- י. קביעת שטחים המיועדים לצרכי ציבור עם זיקת הנאה לציבור יהיו כדלקמן:
 - י.1. שצ"פ בפינה הדרום מזרחית של התכנית בהיקף של כ-850 מ"ר.
 - י.2. שצ"פ מרכזי במרכז שטח התכנית בהיקף של כ-2 דונם.
 - י.3. רצועות שפ"פ המובילות אל השצ"פ המרכזי מרחובות ברנדייס ושמגר וכן שאר השטח הירוק הפתוח שבמרכז המתחם בהיקף של כ-1.6 דונם.
 - י.4. שטח פתוח שיהווה שפ"פ בין הביניינים בהיקף של כ-500 מ"ר.
 - י.5. שטח בהיקף ריצפה של כ-500 מ"ר במגרשי במגורים, שישמש לצרכי ציבור לטובת צרכי תושבי השכונה בדגש על תושבי המתחם ויירשם על שם עיריית ירושלים.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5164 ותכנית מס' 8734 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מעורב לשימושים שונים:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבעים אפור, תכלת וחום לסירוגין הוא אזור מעורב לשימושים של מסחר, שטח בנוי לשימוש ציבורי ומגורים. חלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, אזור מגורים ושטח בנוי לשימוש ציבורי, בהתאמה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. הנחיות לבינוי:

- א.1. השטח המרכזי יהיה במפלס 822-819 מ' והשטח שבין הביניינים המסומנים כביניינים ג' וד' יצור דירוג מפלסי שיחבר את רח' ברנדייס באמצעות מדרגות לשטח הפתוח.

א.2. העמדת הביניים כך שיווצר מרחב מקסימלי פנימי ביניהם, בגובה ודירוג שילווה את הטופוגרפיה הטבעית כיום ככל הניתן, כך שתימשך הגישה להולכי הרגל והניצפות מרחוב שמגר ושתישמר גישת מדרגות נוחה מרחוב ברנדייס.

א.3. השטח שבין הביניים ישמש לגינון ורחבות מרוצפות ולשם כך יתאפשר בו מילוי בגובה שלא יפחת מ-0.7 מ'.

א.4. הכניסה לחניה התת-קרקעית והגישה לחניה התיפעולית תהא בין שני בנייני המגורים לאורך רחוב ברנדייס.

א.5. בבניין ד' ניתן יהיה להקים קומת עמודים מפולשת עם מבואות בגובה של עד 6 מ'.

א.6. תותר הקמת 5 בניינים חדשים (להלן - בניינים א-ה (*), בתחום מגרשים חדשים מס' 1-3.

א.7. השימושים המותרים בתחום המגרשים יהיו כמפורט להלן:

מפלס:	שימוש:
+806.09	חניה למסחר + טכני
+809.32	מסחר + חניה למסחר + טכני
+812.55	מסחר + חניה למגורים + מחסנים למגורים + טכני
+815.78	מסחר + חניה למגורים + מחסנים למגורים + טכני
+819.01	מגורים + שטח בנוי ציבורי + חניה למגורים + מחסנים למגורים + טכני
+822.24	מגורים + שטח בנוי ציבורי + חניה למגורים + מחסנים למגורים + טכני
+825.47 - +857.77	מגורים

* מובהר בזאת כי סימון הביניים באותיות א-ה מופיע בתשריט ובתוכנית הגגות בנספח מספר 1.

א.8. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת - מגרש מספר 1:

מפלס	יעוד השטח	שימושים	שטח עיקרי לבנייה	שטחי שרות וחניה	סה"כ במ"ר
מתחת מפלס +819.01 (הכניסה הקובעת)	אזור מעורב לשימושים שונים (מסחר, חניה למגורים, חניה למסחר, טכני ומחסנים למגורים)	מסחר	5,371	-	5,371
		שרות (חניות, מחסנים וטכני)	-	25,916	25,916
מעל מפלס +819.01 (הכניסה הקובעת)	אזור מעורב לשימושים שונים (מגורים, מסחר, ציבורי)	מגורים	27,094	7,217	34,311
		ציבורי	500	-	500
		שרות (חניות, מחסנים וטכני)	-	4,407	4,407
סה"כ		סה"כ	32,965	37,540	70,505

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- שטחי הבניה המאושרים בשטח הם 224 אחוזים לתעשייה.

9. א. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1. תותר סטייה של עד 1.5+ מטר שלא תחשב כסטייה ניכרת.

10. א. קווי הבניין, מס' הקומות, גובה המבנים והשטחים המותרים לבניה כפי שמצויינים בנספח הבינוי ובתקנון הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת. במקרה של סתירה בין קווי הבניין, מס' הקומות והשטחים המותרים לבנייה, תחול ההוראה המחמירה יותר.

11. א. מספר הקומות המרבי לבניינים בתחום התכנית יהא :

בניין	מספר קומות מירבי
א	11 קומות מגורים + חניה למסחר + מסחר + חניה למגורים + מחסנים למגורים
ב	10 קומות מגורים + חניה למסחר + מסחר + חניה למגורים + מחסנים למגורים
ג	10 קומות מגורים + חניה למסחר + מסחר וטכני + חניה למגורים + מחסנים
ד	11 קומות מגורים + חניה למסחר + מחסנים למסחר + מסחר + חניה למגורים
ה	11 קומות מגורים + חניה למסחר + חניה למגורים + שטח בנוי לשימוש ציבורי

12. א. קווי הבניין המרביים להקמת הבניינים כאמור יהיו כמפורט להלן :

א.1. א. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין המרביים לבנייה עילית.

א.1. ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בשני קווים נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין המרביים לבנייה תת קרקעית.

13. א. ישמר מרחק מינימאלי של 8 מ' בין הבניינים החדשים לרבות בין המרפסות המוצעות.

14. א. מס' יחידות הדיור המרבי המותר לא יעלה על צפיפות של 28 יח"ד לדונם מסך כל שטחי חלקות 1,2,3 ו-6 א-ד', בכל מקרה מספר יח"ד לא יעלה על 284 יח"ד.

15. א. מחסן ליח' דיור יהיה בגודל של כ-12 מ"ר מקסימום, המחסנים למגורים יוצמדו לדירות המגורים ותאסר מכירתם בנפרד. תנאי למתן היתר איכלוס יהא רישום הערה בעניין בלשכת רישום המקרקעין.

16. א. לפחות 70% משטח החזיתות יהיו מאבן. בנוסף לזאת, הקומה הראשונה בבניינים לא תחשב במניין האחוזים המותרים לבנייה שלא באבן. כל הקירות של הבניינים שהם מאבן ועמודי הבניינים ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות במתכונת בניית האבן המסורתית.

17. א. תישמר תכסית פנויה מבינוי של 25% בתחום התכנית, וזאת כדי לשמור על שטח עבור חלחול מי נגר.

18. א. תוקם חברת ניהול לצורך תחזוקת שטחי המגורים בתחום התכנית. הקמה בפועל של חברת ניהול כאמור תהיה תנאי למתן טופס אכלוס למבני המגורים.

19. א. מערכות ההסקה יופעלו ע"י חשמל או גז.

20. א. חדר שנאים יוקם במרחק שלא יקטן מ-5 מ' מחדרי מגורים.

21. א. יבוצע פיר מרכזי לצורך סילוק גזים וריחות מעל הגג, כולל מערכת סינון אקטיבי (פילטר פעיל). גובה הארובה לא יפחת מ-2 מ' מעל הבניין הגבוה ביותר בטווח של 50 מ' מהארובה.

22. א. יבוצעו דרכי גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לדרישות המחלקה לשירותי כבאות.

23. א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

24. א. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבנייה המרבי, ממגבלת קווי הבניין מגבלת שטחי הבנייה המרביים, ממגבלת העמדת הבניינים ומספר הקומות בחלוקה מעל / מתחת +819.01, ובמגבלת גובה מפלסי הבינוי כפי שנקבעו בתכנית.

25. א. יותר לרתום כבלי חשמל לבניין לצורך הרכבת הקלה.

26. א. הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום אויר בזמן הבנייה – ראה סעיף 10 להלן.

ב. הנחיות לשטחי מסחר:

1. תהיה הפרדה מוחלטת בין מסחר ומגורים בתחומי הבינוי הפונקציונלים כגון: אשפה, חניות, ומעליות. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בעניין זה.
2. לא תתאפשר פריקה וטעינה חיצונית לשימושים מסחריים, שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.
3. לא תתאפשר חניה תת קרקעית למסחר ולמגורים מתחת לשטח הציבורי הפתוח.
4. הבעלות על שטחי המסחר בתחום התכנית תישאר בבעלות מרכזית אחת, וזאת בכדי להבטיח ניהול ותחזוקה נאותים לאורך זמן. תנאי זה יעוגן במסגרת הסכם הפיתוח, וכן תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפיה שטחי המסחר לא יחולקו ליחידות משנה, ולא תירשם עסקה בחלק משטחי המסחר, אלא בשטח כולו כחטיבה אחת. רישום הערת אזהרה זו תהווה תנאי למתן היתר איכלוס.
5. הסדר גאומטרי שיימנע ממשאיות, היוצאות מחצר הפריקה והטעינה, לחצות את רח' ברנדיס לכיוון רח' ירמיהו מזרח יהא תנאי להיתר איכלוס.
6. שטחי השירות לטובת החניה ייקבעו לפי מס' קומות החניה שיידרש ע"פ התקן בעת הוצאת היתר הבניה. תוספת שטחי החניה בצורה זו לא תהווה סטייה מהוראות התכנית.
7. שטחי המסחר יהיו בהיקף של כ-6000 מ"ר. 80% מהשטחים העיקריים של המסחר (כולל שטחי שירות של המסחר ושטחי החניה) יהיו בתת קרקע ובנייתם לא תיצור חומות תמך גבוהים. סטייה מהוראה זו תהא סטייה ניכרת.

ג. הנחיות לשטח בנוי לצרכי ציבור:

1. בקומת הקרקע (מתחת לקומות המגורים), ישולב שטח לצרכי ציבור בהיקף של כ-500 מ"ר. שטח זה מיועד לשמש את תושבי המתחם והשכונה.
2. שטחים אלה יירשמו על שם עיריית ירושלים.
3. השימושים המדויקים בשטח יקבעו בתאום עם עיריית ירושלים בעת הוצאת היתר.
4. כל הליך התכנון והביצוע יתנהל בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעירייה.
5. היוזמים יהיו מחויבים לבנייה בסטנדרטים ומפרטים מיוחדים שיוגדרו ע"י האגף למבני ציבור.
6. תנאי למתן היתר איכלוס למבנים ד' וה' לשימושי המגורים יהא אישור אגף מבני ציבור לסיום הבנייה בשטח הציבורי.

ד. הנחיות לגבי החניון התת-קרקעי:

1. תהיה זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל בחניונים.
2. בחניון תתת קרקעי תותקן בתקרה מערכת גלאים לפחמן חד חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האוורור.
3. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.
4. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
5. הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.
6. בדרכי מילוט, המרחק מכל נקודה בקומות החנייה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה, יציאת חירום וכו' לא יעלה על 50 מ'.
7. ייבנו תאים מפרידים, עמודי אש עם דלתות אש תקניות בכל חדרי המדרגות, פירי המעליות והפתחים המקשרים בין קומות החנייה.
8. ישמר גובה שלא יפחת מ-0.7 מטר אדמה מעל לחניון בשטח המיועד לשתילת צמחיה וזאת בכדי לאפשר בית גידול לעצים בוגרים.
9. האגפים השונים בבניין יופרדו באמצעות מחיצות אש ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.

- ד.10. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.5 מ', הכל ע"פ תקנות התו"ב.
- ד.11. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
- ד.12. יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים בכל שטחי הבנייה.
- ד.13. יותקן גנראטור חירום ומעלית נושאת אלונקה.
- ד.14. מערכות האנרגיה תיבנה בהתאם לדרישות, לחוקים ולתקנות.
- ד.15. תתוכנן תכנית בטיחותית ע"פ הנחיות המחלקה לשירותי כבאות.
- ד.16. החניה הנדרשת תהיה כולה בתחומי המגרש, בהתאם למפורט בנספח מס' 2, שהינו מנחה.
- ד.17. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח.

10. הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום אויר בזמן הבנייה:

א. רעש:

- א.1. כל המערכות המכניות המתוכננות, כולל אלה הקשורות לחניון יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- א.2. יש להשתמש בצידוד בנייה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) 1979. לפני קבלת היתר בנייה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הצידוד עומד בתקן ע"פ התקנות.
- א.3. יש לבצע את עבודות הבנייה ע"פ דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992), דהינו בין השעות 19:00 – 06:00 בלבד.

ב. זיהום אויר:

- ב.1. הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ב.2. קידוחים או מיקרופיילרים יבוצעו ע"י מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתזיז מים במקביל לפעולות הקידוח והכיפוף.
- ב.3. הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
- ב.4. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
- ב.5. יוקם קיר בגובה 2.5 מ' בהיקף האתר ע"פ מפרט שיאושר במחלקת הרישוי בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי החפירה.

11. שטח פתוח ציבורי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח ציבורי וירשם בבעלות עיריית ירושלים. חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
- א. מודגש בזאת כי תכנון ופיתוח השטח בשטח זה, יהיו באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרשים חדשים 1-3 ועל חשבונם בלבד.
- ב. אחזקת השטח האמור תהא ע"י עיריית ירושלים.
- ג. תכנון וביצוע פיתוח השטח בשטח הפיתוח הציבורי יהא בכפוף למפורט בסעיף 13 לעיל.
- ד. לא תותר בניית חדר טרנספורמציה עילי בתחום השצ"פ.
- ה. לא תותר חניה מתחת לשצ"פ.

12. שטח פתוח פרטי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם מסגרת ירוקה כהה הוא שטח פתוח פרטי. חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים פרטי וכן ההוראות הבאות:

- א. בשפ"פ ובשבילים המובילים אליו תהא זיקת הנאה לציבור ולא יתבצע גידור השטח. תנאי להיתר איכלוס ראשון במתחם יהיה רישום הערה בעניין בלשכת מרשם המקרקעין.
- ב. מתחת לשפ"פ תתאפשר בניית חניונים, שטח זה יכוסה בשכבת אדמה אשר תאפשר נטיות.

13. פיתוח

- א. עיבוד הפיתוח של הגן הפנימי (שצ"פ ושפ"פ) יעשה באופן שהקירות התומכים בו לא יעלו בגובהם על 1.2 מ' ומדרגות הפיתוח תהיינה קשורות הן במדרגות והן ברמפות גישה לנכים ועגלות. עיבוד חזיתות המתחם של רחובות ברנדייס ושמגר יעשה כך שמרווח הבניה הקידמי לא יהיה מנותק מהרחוב בקירות תמך גבוהים והגיגון יבוצע בטרסות מדורגות.

14. בניין, גדר ומדרגות להריסה:

הבניינים, הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית לפני כל תחילת בנייה בשטח או לפני העברת השטח על-שם העירייה, בכל מקרה לא לפני היתר איכלוס למגורים.

15. דרכים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

16. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב), מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

17. תנאים נוספים למתן היתר בנייה:

- בנוסף על האמור בסעיפים 9-16 לעיל, תנאים נוספים למתן היתר בניה הינם:
 - א. חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית ירושלים לבין מגיש התכנית/ בעל הקרקע. (הוצאת היתר הריסה וחפירה אינה מותנה בתנאי זה.)
 - ב. הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:
 1. תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון: דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.
 2. תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות העמדת בניינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.
 - ג. מדרגות קיר התמך לא יעלו על 1.8 מ', תיתכן בניה של יותר ממדרגה אחת לפי הצורך ועל פי תכנית פיתוח מפורטת שתוגש לאישור מהנדס העיר בשלב הגשת היתר הבניה.
 - ד. תנאי למתן היתר יהא אישור עיריית ירושלים כי התשתיות הקיימות תואמות את הצרכים החדשים.
 - ה. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל

(למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

- ו. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים בנושא מבני הציבור והשטח לצרכי ציבור.
- ז. תנאי למתן היתר הבניה למבנים במתחם יהא תכנון כולל של השצ"פ והשפ"פ שיכלול נטיות, גינון ומתקנים בתאום מול מחלקת שפ"ע.
- ח. לעת היתר בניה תיתן רשות הרישוי דעתה צורך בחוות דעת הנדסית בעניין חשש לעירעור מבני המגורים המצוי בסמוך למתחם.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם שירותי הכבאות וההצלה בעיריית ירושלים.
- יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין מטרדי רעש, רוח ואבק.
- יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשויות כיבוי האש.
- יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור עיריית ירושלים כי התשתיות תואמות את הצרכים הנובעים מתכנית זו.
- טו. בכל תחום החניות והתמרון של משאיות מסוג su4 יהיה גובה ראש של לפחות 4.5 מטרים.
- טז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית הסדרי תנועה לכניסה לחצר השירות (חניה תפעולית של המסחר), כך שהכניסה והיציאה לתחום רחוב ברנדיס יהיו בנסיעה קדימה בלבד (ללא תמרון לאחור). כמו כן, חציית המדרכה לתוך תחום החניה של חצר השירות תהיה בניצב למדרכה, ולא באלכסון לה.

18. תיאום עיצוב החזיתות והפיתוח עם מהנדס העיר

- א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור, לרבות לעיצוב החזיתות, חומרי הגמר של קירות, סוג האבן והסיתות, קומות המסד וכן פרט לקירוי מרפסות ופרגולה יהא מחייב כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ב. פיתוח השצ"פ והשפ"פ להנחת דעתו של מהנדס העיר יהא תנאי להיתר איכלוס למבנה השני במתחם.
- ג. הנחיות הפיתוח ועיבוד חזיתות הפיתוח יהיו באישור מהנדס העיר ובסמכותו.
- ד. תנאי למתן היתר איכלוס במבנה השני במתחם יהא אישור המנדס העיר לפיתוח השצ"פ והשפ"פ.

19. ביצוע התכנית:

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

20. 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.

21. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית, או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך המבנה או בתחומי השצ"פ (כחדר תת-קרקעי), או בתחומי השפ"פ כחדר תת-קרקעי או עילי בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

22. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

23. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

24. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

25. תשתית:

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 ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן, אחראי בעלי 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. לצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי לטופס איכלוס להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

26. תוקף התוכנית:

תוקפה של התכנית 7 שנים מיום אישורה ו-4 שנים מתחילת ביצוע הבניה בפועל.

חתימות:

המתכנן: בועז ביטמן, אדריכל, ת.ז. - 56522535, מס' רישוי 38570.

ביטמן-בן צור אדריכלים, קיבוץ קריית ענבים ת.ד. 67, 90833.

טל': 5700188 - 02, פקס: 5700181 - 02.

חתימת המתכנן: _____

מגיש התכנית: "כדורי" אחזקות והשכרה בע"מ, ח.פ. 510703762,

רח' שמגר 4, ירושלים

טל': 5380821 - 02, פקס: 5381061 - 02.

בעלי מניות: יוסף כדורי-2-65161

אברהם כדורי-8-65163

יצחק כדורי-6-65164

חתימת מגיש התכנית: _____ כדורי אחזקות והשכרה בע"מ

בעל הקרקע: "כדורי" אחזקות והשכרה בע"מ, ח.פ. 510703762,

רח' שמגר 4, ירושלים

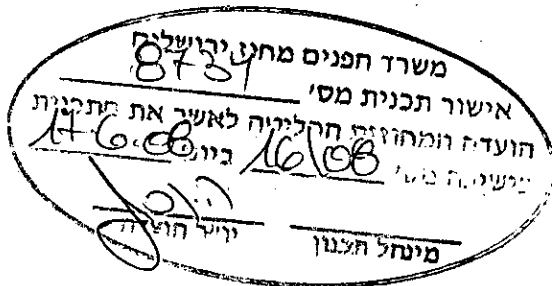
טל': 5380821 - 02, פקס: 5381061 - 02.

בעלי מניות: יוסף כדורי-2-65161

אברהם כדורי-8-65163

יצחק כדורי-6-65164

חתימת מגיש התכנית: _____ כדורי אחזקות והשכרה בע"מ



תאריך: 26 בפברואר 2009

✓ 10/145
32x
32,965