

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 5934שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 2267שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 3324שינוי מס' 1/99 תכנית מס' 1480, ושינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4507ושינוי מס' 1/99 לתכניות מס' 3211ושינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 1144(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5934, שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 2267, שינוי 1/99 לתכנית מס' 3327, שינוי 1/99 לתכנית מס' 1480, שינוי 1/99 לתכנית מס' 4507, ושינוי 1/99 לתכנית מס' 3211 ושינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 1144.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 17 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), ו-2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח מנחים כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח מנחה (בכפוף לסעיפים 8(א) ו-23 לתכנית), הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של תכנית דרכים ותנועה מנחה, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).

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

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

4. שטח התכנית: כ-16,372 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רוממה - אזור התעשייה, שטח בין הרחובות אהליאב וראשון לציון, השטח הידוע כ"מתחם אמקורי".

גוש: 30235.

חלקות: 114, 112, 110, 108, 41, 40, 38.

חלקי חלקות: 156, 145, 142, 137, 132, 42, 39.

גוש 30236.

חלקות : אין.

חלק מחלקה : 114.

שטח בין קואורדינטות אורך 219260 ל- 219075.

ובין קואורדינטות רוחב 633430 ל- 633275.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

(א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :

1. שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לאזור מגורים מיוחד, לשטח פרטי פתוח, לשטח לבנין ציבורי, לשטח פתוח ציבורי ולשביל ציבורי ורחבת כיבוי.
 2. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור למגורים מיוחד לשטח לבנין ציבורי ולדרך.
 3. שינוי יעוד שטח מדרך לשטח לבנין ציבורי, לאזור מגורים מיוחד, ולשביל ציבורי ורחבת כיבוי.
 4. שינוי יעוד משטח לבנין ציבורי לדרך ולשטח ציבורי פתוח.
 5. שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לשטח לבנין ציבורי ולדרך.
- (ב) קביעת בינוי להקמת 4 בנייני מגורים חדשים, הדומים בנפחם, עם מסחר במפלס הרחוב ושטח לשימוש ציבורי בבנין המזרחי בשטח מגרש חדש מס' 1א', בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת מס' הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1א' ל-9 קומות מעל רח' אהליאב ו-11 קומות מעל 3-4 קומות חניה ומחסנים מרחוב הראשון לציון.
- (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים וקווי הבנין המירביים במגרשים חדשים מס' 1א', 1ב' ו-1ג'.
- (ה) קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטחים לבניני ציבור בתכנית (מגרשים חדשים מס' 4 ו-5) לרבות שימושים, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מירביים וכד'.
- (ו) קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצוע הבניה בשטח.
- (ז) ביטול קטע מדרך מאושרת, הרחבת קטעי דרכים קיימות ומאושרות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ח) קביעת הוראות בגין מבנים גדרות ומדרגות להריסה.
- (ט) איחוד וחלוקה מחדש.
- (י) קביעת מעבר פרטי עם זיקת הנאה לציבור במגרש 1א' בין רח' אהליאב לשטח הציבורי הפתוח (מגרש 3).
- (יא) קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לציבור בשטח פרטי פתוח.
- (יב) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

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' 1144, 3324 וההוראות שבתכנית מס' 5934 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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.

נספח מס' 1 לתוכנית הינו נספח מנחה למעט לנושאים של קווי בניין מירביים, גובה בניה מירבי, מספר קומות מירבי ומרחק מיזערי בין הבניינים, אשר לגביהם הוא מחייב.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) תותר הקמת 4 בנייני מגורים חדשים, הדומים בנפחם, בתחום מגרש חדש מס' 1א' במרווחים מינימאליים של 10 מ' בין הבניינים במתחם.

(ב) הבינוי יהיה כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית, מס' הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1א' לא יעלה על 11 קומות מעל 3-4 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות ו-9 קומות מעל רח' אהליאב.

(ג) גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1. תותר סטייה של +1.0 מ' לעת מתן היתר הבניה.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי יהא 158.

(ה) שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש יהיו כמפורט להלן:

| סה"כ (מ"ר) | חלקי שירות (מ"ר) | שטחים עיקריים (מ"ר) | |
|---------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|
| 15,625 | 3,193 | 12,432 | שטחים מעל למפלס ה- 0.00 |
| 17,955 | 14,613 | 3,342 | שטחים מתחת למפלס ה- 0.00 |
| 33,580 | 17,806 | 15,774 | סה"כ |

הערות לטבלה:

(1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים

שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון

והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(2) השטחים הנ"ל כוללים 465 מ"ר מסחר.

(3) בשטחים הנ"ל לא נכללים 220 מ"ר בבנין המזרחי שיעודם ציבורי (כמפורט בנספח מס' 1) שיתווספו לסך השטחים.

(4) שטחי הבניה למטרות שרות המפורטים בטבלה שלעיל כוללים גם את שטחי הבניה שיוותרו למטרות שרות בתחום השטח הפרטי הפתוח לשם הקמת החניון הכלול בו המפורט בנספח הבנוי.

(5) מודגש בזאת כי שטחי הבניה הם מחייבים וכי במקרה של סתירה בין קווי הבניין, מספר הקומות ושטחי הבניה המותרים לבניה תחול ההוראה המחמירה יותר.

(ו) בנינו יבוצעו נסיגות בהתאם להנחיות תכנית האב לשכונה- מקומה 5-7 נסיגה של 2 מ' ומקומה 8-9 נסיגה נוספת של 2 מ'. הנסיגות יבוצעו לפחות ב-65% מאורך החזיתות.

(ז) בתחום מגרשים חדשים מס' 1א' ו-1ב' תבוצע חניה פרטית תת קרקעית משותפת לכל הדיירים שבארבעת הבניינים המוצעים במגרש, כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף 13 להלן.

(ח) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות המירבי, ממגבלת קווי הבנין המרביים, ממגבלת גובה הבניה המירבי וממגבלת שטחי הבניה המירביים וממגבלת מספר יחיד.

(ט) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה. למעט אלמנטים אדריכליים ייחודיים.

(י) הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1א' תבוצע בהינף אחד בלבד בכל בנין. לא תותר בנית בנין בשלבים. החניון המשותף במגרשים חדשים מס' 1א' ו-1ב' יבנה בהינף אחד.

(יא) בתחום מגרש 1א' יבוצע מעבר פרטי אחד ברוחב של כ-3 מ' אשר יסומן עם זיקת הנאה לציבור ויאפשר מעבר בין רחוב אהליאב לשטח הציבורי הפתוח (מגרש 3).

(יב) הוראות בניה ופיתוח נוספות:

1. חימום הבנינים לא יבוצע באמצעות סולר או עצים.
2. שנאים ימוקמו במרחק שלא יקטן מ-5 מ' משטחי המגורים.
3. א. שיטת פינוי האשפה משטחי המגורים תהא באמצעות דחסנית אשפה בנפח 10 מ"ק. גודל המתקן ומיקומו יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח.
- ב. שיטת פינוי האשפה מהשטח המסחרי שבתכנית תהא באמצעות מיכלי אשפה או מכולה ע"פ הקביעה לעת מתן היתר בניה. התכנון המפורט הסופי יקבע לעת מתן היתר הבניה.

4. במגרשים חדשים מס' 1א' ו-1ג' יוקמו שני חדרי שנאים עבור שלושה שנאים. מיקום החדרים וגודלם יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. מקום חדר השנאים יאפשר כניסה של 24 שעות ביממה לכלי רכב ולאנשים.

5. כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח יבוצע פרט למניעת חדירת גז ראדון בהתאם להנחית המח' לאיכות הסביבה.

6. כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח יבוצע פתרון להצנעת מזגנים מפוצלים בהתאם להנחית המח' לאיכות הסביבה.

7. הוראות לענין מערכות הביוב והניקוז בשטח: בכל מקום בתכנית בו יהיה צורך בהנחת קווי ביוב וניקוז ציבוריים יובטחו מעברים עם זכות מעבר לתשתיות ברוחב מתאים למעבר רכב להנחת קווים ולתחזוקה שוטפת.

בניי המגורים שבתכנית המחוברים עם חניון תת קרקעי אחד ורצוף, יחושבו ככס אחד שיקבל נקודת חיבור ביוב אחת בלבד. האינסטלציה של הקומות שמתחת למפלס הכביש בנקודות התחברות תחובר בסניקה.

המימון, האחריות, הטיפול ותחזוקת מערכת הסניקה יחולו על בעלי הזכויות במקרקעין. מגישי הבקשה להיתר יגישו תכניות חיבור הבנינים לרשת הביוב העירונית לאישור מוקדם ולאחר קבלתו יבצעו את החיבור על חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב. לא תותר העברת קווי ביוב או ניקוז. עירוניים בתוך חניות תת קרקעיות.

קווי ביוב עירוניים יתוכננו ויבוצעו ע"י חברת הגיחון לאורך כבישים או מעברים ציבוריים עד סמוך למגרשים חדשים מס' 1א', 1ב' ו-1ג'. מי הנגר בתחום התכנית יוזרמו, ככל הניתן, לשטח הציבורי הפתוח לשם החדרתם לתת הקרקע והעשרת מי התהום.

במגרשים 1א', 1ב', 1ג', 4 ו-5 המיועדים לבניוי יוותר שטח אשר יהיה פנוי להחדרת מי נגר. השטח הפנוי להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.

(יג) תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של קטעי הרחובות הסמוכים למתחם, לרבות הצמתים והתחברויותיהם לרחובות קיימים, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

התכנון המפורט כאמור יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 2 ופרטיו הסופיים, לרבות תנאי ביצועו, יקבעו לעת מתן היתר הבניה הראשון בשטח התכנית, ע"י עיריית ירושלים.

התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, תכנון הסדרי התנועה, תכנון הצמתים, תאום והעתקת תשתיות תת קרקעיות, תכנון מפרצי אוטובוסים ופתרונות להסעת ולהורדת נוסעים, שבילים להולכי רגל וכדומה, הכל כדרישת עיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא בשטח המגרש אלא לאחר השלמת ביצוע פיתוח הדרכים כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.

3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרשים חדשים מס' 1א', 1ב' ו-1ג' הוא הגשת תכנון מפורט של החניה התת קרקעית המוצעת בשטח המגרשים ושל דרכי הגישה אליה, של פתרון העלאה/הורדה של נוסעים במידה ונדרש, של מהלך הולכי הרגל במגרש, של הסדרי בטיחות וכן גישת נכים מחניית נכים לשטח הציבורי וכדומה, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף להוראות בסעיף קטן 14(א) להלן ובסעיף רבתי 14 להלן.

לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא בשטח המגרש אלא לאחר השלמת ביצוע החניית, להנחת דעת עיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרשים חדשים מס' 1א', 1ב' ו-1ג' הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטחי מגרשים חדשים מס' 1א', 1ב', 1ג', 2, 3 ו-6 (אזור מגורים מיוחד, שטח פרטי פתוח, שביל ציבורי ושטח פתוח ציבורי), ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ומהנדס העיר ירושלים.

התכנון המפורט כאמור יהא תנאי למתן היתר בניה ויכלול בין היתר את הפירוט הבא: תכנון נטיעות וגינות, ריצוף, תאורה, קירות תמך וגדרות, מעקות, מערכות השקיה ממוחשבות, ריהוט גן וריהוט רחוב, גישות לנכים וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.

השטח הפרטי הפתוח יפותח במפלס דומה המתחבר לשטח הציבורי הפתוח המוצע במגרש 2 החדש, כמפורט בנספח 1.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות בתחומי מגרש חדש מס' 2 (שביל ציבורי להולכי רגל) יהא ע"י מגישי התכנית, על חשבונם בלבד וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח מגרשים חדשים מס': 1א', 1ב' ו-1ג'.

אחזקת שטח מגרש חדש מסי 2 תהא באחריות מגישי התכנית ועל
חשבונם במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4 ו/או תעודת הגמר בשטח
מגרשים חדשים מסי 1א', 1ב' ו-1ג'.

עם תום חמש השנים כאמור תחול האחריות לאחזקת שטח מגרש
חדש 2 על עיריית ירושלים ועל חשבונה.

5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרשים חדשים מסי 1א',
1ב' ו-1ג' הוא הסדרת מימון הפיננסי וההריסה של כל הבניינים
המיועדים להריסה בתחומי מגרשים חדשים מסי 3, 5 ו-7, למעט
הבנין שבתחומי מגרש מסי 2 שעפ"י תכנית מסי 3324.

תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרשים חדשים מסי 1א', 1ב' ו-1ג'
הוא פיננסי והריסת כל הבניינים המיועדים להריסה, בתחומם.

6. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של
מערכת האינסטלציה הפרטית של הבניינים וחיבורה למערכת המים
העירונית הקיימת והמתוכננת בסביבה, לאישור מח' המים, ע"י
מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט יכלול בין היתר, מיקום חיבורי המים, קביעת
הצורך בבניית איגום פרטי ומשאבות לספיקות שיא ו/או ספיקות
כיבוי אש, ובאמצעים להקטנה או להגברת לחץ, הכנת גומחות בגדר
של כל בנין או במקום אחר לצורך התקנת מערכת מדידת מים
כללית לכל נכס, תכנון מערכת קריאת מוני מים מרוכזת (אלחוטית)
וכדומה הכל כדרישת חברת הגיחון.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה
להיתר ועל חשבונם בפיקוח חברת הגיחון. מגישי הבקשה יחוייבו
בתשלום אגרות כחוק.

7. תנאי למתן היתר תפירה/בנייה ראשון בשטח התכנית הוא
חתימת מגישי התכנית על כתב התחייבות בדבר תכנון, ביצוע
ותחזוקת מערכות הביוב והניקוז הפרטיות שבתחום התכנית,
והבטחת זכויות מקרקעין חברת הגיחון, וכן חתימה על הסכם
עקרונית להעתקת תשתיות ניקוז וביוב קיימות, במידת הצורך, הכל
כפי שיקבע ע"י חברת הגיחון.

כתב התחייבות כאמור יכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים
הבאים:

- תכנון של מערכות ביוב וניקוז פרטיות שבתחום התכנית,
בהתאם לתכניות אב לביוב וניקוז ולמפרטים והוראות חברת
הגיחון, תוך הבטחת המשך פעילותם התקינה של קווי ביוב וניקוז
קיימים בשטח וזאת בהתאם לנוהלי עבודה להבטחת זכויות
מקרקעין חברת הגיחון, הכל כפי שיקבע ע"י חברת הגיחון וכן
חתימת הסכם עקרונית להזמנת עבודות העתקת תשתיות ניקוז
וביוב.

- הכטחת שטחים עם זכויות מעבר לתשתיות ברוחב מתאים למעבר כלי רכב, להנחת קווים ולתחזוקה שוטפת.
 - אופן חיבור מערכות ביוב וניקוז חדשות למערכות קיימות בתחום התכנית ו/או מחוץ לתחומה, בהתאם למפרטים ולהוראות חברת הגיחון.
 - אופן חיבור המבנה/המבנים נשוא התכנית, למערכות ביוב וניקוז קיימות ו/או המתוכננות בתחום התכנית או מחוצה לה.
 - אופן ביצוע בפועל של מערכות ביוב וניקוז ציבוריות בתחום התכנית ומחוצה לה, וכן המערכת הפרטית ותחזוקתן, בהתאם למפרטים ולדרישות חברת הגיחון.
 - הוראות לשמירת זכויות מקרקעין "הגיחון".
 - אחריות מגישי התכנית על מערכות הביוב והניקוז בתחום התכנית בעת יישומה, ועד מסירתן לחברת הגיחון.
 - מודגש כי מסירת מערכות הניקוז והביוב הציבוריות בתחום התכנית לידי חברת הגיחון מותנית בהשלמת ביצוע פיתוח השטח, להנחת דעת עיריית ירושלים.
 - אופן מסירת מערכות הביוב והניקוז הציבוריות לתחזוקה לידי חבי הגיחון, לאחר ביצוע הפיתוח ואישור התכנית ע"י העיריה בהתאם למפרטים והוראות חברת הגיחון.
8. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב/ניקוז הפרטיות המוצעות בשטח, וחיבורן לרשת הביוב והניקוז העירונית הקיימת ברחי ראשון לציון, לאישור מח' הביוב בעיריית ירושלים. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט הטיית קווי ביוב ו/או ניקוז קיימים לתוואים חלופיים, תכנון האינסטלציה של הקומות שמתחת למפלס הכביש באופן שתחובר בסניקה, פירוט תכניות חיבור הבנין לרשת הביוב/הניקוז העירונית באופן שקווי הביוב והניקוז לא יעברו בתוך חניות תת קרקעיות. ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור לרבות ביצוע מערכת הסניקה וביצוע הטיית הקווים וחיבור קווי הביוב/ניקוז הפרטיים למערכת הביוב/הניקוז העירונית כאמור ההטיות כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב.
- מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
9. תנאי למתן היתר בניה/חפירה הוא תשלום היטל ביוב וכן היטל תשתית על ניקוז, ע"י מגישי התכנית, בהתאם להתחייבותם בכתב ההתחייבות כאמור בסעיף קטן 7 לעיל.
10. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא קבלת התחייבות משפטית ממגישי התכנית המבטיחה כי יבצעו תיקונים ו/או יפצו כל צד שיינזק כתוצאה מהטיית קו ביוב/ניקוז ו/או העברת הקו בתחום

שטח מסוים וכי ישפו את חברת הגיחון על כל הוצאה ואו תביעה שתוגש נגדה בשל הטיית הקו והעברתו בתוואי החדש.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לתברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח תוך הבטחת ביצוע האמור בסעיף 9(יב)3 לעיל.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל להבטחת ביצוע האמור בסעיף 9(יב)4 לעיל, ולשם פינוי והעתקת קווי תשתית חשמל קיימים לתוואים חלופיים, על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת בזק.

14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות, להבטחת ביצוע האמור להלן:

א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

- בכל החניונים יתוכננו ויבוצעו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, מערכת אוטומטית לגילוי ולכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי למילוט.

- בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, לפתחי יציאה ויציאת חירום המרחק לא יעלה על 50 מטר. ייבנו תאים מפרידים עמידים אש מצוידים בדלתות אש תקניות בפתחי מבואת המעליות בחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי התניה.

ב. לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 עפ"י המסומן בנספח מס' 1. קביעה סופית של מספר רחבות ההיערכות תיעשה בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.

ג. בתכנון רחבות מילוט ודרכי הגישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.

ד. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.

ה. מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בקומת המסחר יקבעו עם הגשת התכניות להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.

ו. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.

ז. תהיה המשכיות וגישה נוחה של חדרי המדרגות, פירים, חדרי מעליות וכד', אל גג הבנין.

- ח. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות ספרינקלרים. ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכניות להיתר בניה. מערכת הספרינקלרים בבנין תצויד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.
- ט. לבנין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה עפ"י התקנות הרלבנטיות.
- י. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על פי התפתחות השריפה.
- יא. תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי שתכיל אמצעים כגון: לוח בקרה עם שליטה למערכות גילוי וכיבוי אוטומטיות, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות ומערכות חיוניות אחרות.
- יב. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות. יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק, גז וכד'.
יג. התכנית תתואם ותאושר ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשתה לקבלת היתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות. יעשה תיאום עם יועצי המים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכ"י.
- יד. כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי הכבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב לפי NFPA ויעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.
- טו. מרחק רחבות ההיערכות מכל בנין לא יעלה על 4 מטר. יהיה פרוזדור מקשר בין כל חלקי הקומה אל חלונות המילוט.
15. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר.
16. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה להבטחת ביצוע המפורט בסעיפים 9(ג) לעיל ובסעיף 9(יב) להלן.
17. תנאי למתן היתר בניה היא הגשת חוות דעת סביבתית לאישור המח' לאיכות הסביבה ושתכלול התייחסות לנושאים הבאים:
השפעת רעש וזיהום אוויר ממערכות הכבישים ההיקפיים על בניי המגורים המוצעים בתכנית, השפעת רעש מפעילות ילדים בחצרות על בניי המגורים המוצעים, השפעת רעש מוסדות הציבור המתוכננים בתכנית על אזור המגורים המוצע בה, השפעת מערכת הרוחות בשטח התכנית והשפעת הקירבה הקיימת לתעשייה קיימת בשטח התכנית ומסביבה. מסקנות חוות הדעת כאמור תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וביצוע המסקנות יהא ע"י מגישי הבקשה

להיתר ועל חשבונם, בפיקוח המחי' לאיכות הסביבה ויהא תנאי למתן טופס 4 ראשון בשטח.

18. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.

19. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה הצגת פתרונות להגברת

החדרת מי נגר לתת הקרקע, או ניקוזם לשטח פתוח סמוך.

(ד) תנאים למניעת מפגעים סביבתיים בעת הבניה :

1. רעש.

כל המערכות המכניות המתוכננות כולל אלה הקשורות לחנוון

יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

יש להשתמש בציוד בנייה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש

בלתי סביר מציוד בנייה) 1979. לפני קבלת היתר בנייה יש

להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות

לאישור שאכן הציוד עומד בתקן על פי התקנות.

יש לבצע את עבודות הבניה על פי דרישות סעיף 5 של התקנות

למניעת מפגעים (מניעת רעש 1979). דהיינו בין השעות 19:00 -

06:00 בלבד.

2. זיהום אוויר :

הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים

(אין להשתמש בשמנים דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה

תיקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. קידוחים עם

מיקרופיילרים יבוצעו עם מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב

ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה.

יש לאפשר הלבשת מעטפת על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה

בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח

העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתיז מים במקביל

לפעולות הקידוח והנישוף.

הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.

הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.

יש להקים קיר בגובה 2.5 מטר מסוג "איסכורית" בהיקף האתר על

פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתאום עם המחלקה לאיכות

הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי

חפירה.

(טו) תנאי למתן היתרי אכלוס :

תנאי למתן היתר אכלוס לבניין הראשון במתחם יהא פינוי הדיירים

השוכנים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור. תנאי למתן היתר אכלוס

לבניין השני במתחם יהיה השלמת פיתוח השצ"פ במגרשים 1,2,3 ו-6

והשפ"פ במגרש 1ב' להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי

למתן היתר אכלוס לבניין האחרון במתחם יהיה השלמת פיתוח

השטח המיועד למבני ציבור במגרש 4 ו-5 להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאי להיתר אכלוס ראשון במתחם יהא רשום הערה בדבר זיקת ההנאה לציבור בשטח הפרטי הפתוח.

תנאי להיתר אכלוס אחרון במתחם יהא רשום הערת אזהרה בדבר זיקת ההנאה לציבור במעבר פרטי ברוחב של כ-3 מ' כמסומן בנספח מס' 1 במגרש 1א' בין הבניינים 2 ו-3.

10. שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם ומסומן באלכסונים ירוקים כהים הוא שטח פרטי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים פרטיים. בשטח זה יותר הקמת חניון תת קרקעי בהמשך לחניון המשותף שבמגרשים 1א' ו-1ג'. לעת מתן היתר בניה יותר ניווד השטחים הנדרשים לשם כך מהשטחים המפורטים למטרות שרות בשטח אזור מגורים מיוחד. שטח זה במפלסו העילי לא יגודר ותנתן בו זיקת הנאה לציבור. הערה על כך תרשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר אכלוס ראשון במתחם.

11. זיקת הנאה: בשטח המגורים המיוחד המסומן בקווים אלכסוניים ירוקים כהים תינתן, במפלסו העליון, מעל לחניון זיקת הנאה לציבור. שטח זה יפותח במפלס המתחבר לשטח הציבורי הפתוח המוצע במגרש 3 החדש, בשטח זה יובטח מעבר חופשי להולכי רגל, והערה על כך תרשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר אכלוס אחרון במתחם.

12. שטח לבנין ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים בשטחי המגרשים יהיו כדלהלן:
מגרש חדש מס' 5 - תלמוד תורה ו/או 3 - כיתות מעון יום ומעליהם בית כנסת, 2 כיתות גני ילדים ומעליהם בית כנסת.
מגרש חדש מס' 4 - בית כנסת.

(ב) בכל אחד משטחי מגרשים חדשים מס' 4 ו-5 תותר הקמת בנין ציבורי בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) מס' הקומות המירבי ושטחי הבניה המירביים בכל אחד משטחי מגרשים מס' 4 ו-5 יהיו כמפורט להלן:

| מס' קומות מירבי | שטחי בניה מירביים (במ"ר) | | | מגרש |
|-----------------|--------------------------|------------|-----------------|------|
| | סה"כ | חלקי שירות | שימושים עיקריים | |
| 3 קומות | 3600 | 600 | 3000 | 5 |
| | --- | --- | --- | |
| | 3600 | 600 | 3000 | |
| 3 קומות | 460 | 75 | 385 | 4 |
| | 20 | 20 | --- | |
| | 480 | 95 | 385 | |

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ד) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. למעט אלמנטים אדריכליים יחודיים.

(ה) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

(ו) ראה סעיף 9(ג)5 לעיל.

(ז) במגרש מס' 1א' למגורים, בניית המבנה הצפון מזרחית, כמפורט בנספח הבינוי יוקצה שטח מבונה בן כ-220 מ"ר לצורכי ציבור.

13. שטח פתוח ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים, וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

השטח הפתוח הציבורי שמסומן בירוק עם קווים אלכסוניים שחורים כשביל ציבורי ורחבות כיבוי, יפותח באופן שיבטיח מעבר חפשי להולכי רגל וגישה לרכב כיבוי אש לרחבות החירום.

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

(ב) בתחום מגרשים חדשים מס' 1א', 1ב' ו-1ג' תוקם חניה תת קרקעית בת 4 קומות לשימוש הדיירים שבתחום מגרש חדש מס' 1א', כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. דרישות החניה בשטח זה הן מקום חניה אחד לכל יחידת דיור.

(ג) בתחום החניה הנ"ל יוקצו מקומות חניה עבור השטח המסחרי והשטח הציבורי שבבנין המזרחי אשר במגרש חדש מס' 1א'.

14. חניה:

- (ד) החניה התפעולית לשטחי המסחר אשר במגרש מס' 1א' תינתן בתחום הכבישים כמפורט בנספח מס' 2.
- (ה) לא תינתן גישה לכלי רכב למגרש חדש מס' 1 מרח' אהליאב.
- (ו) תכנון החניון בשטח התכנית וביצועו יהיו בכפוף למפורט בסעיפים מס' 9(ז) ו-9(יג) 2, 3 ו-14א' לעיל.
- (ז) החניה הנדרשת ע"פ התקן למגרש חדש מס' 5, תינתן בתחומי המגרש ותקבע, כמו גם הכניסה אליה, לעת מתן היתר בניה, באישור עיריית ירושלים.

15. בנין גדר ומדרגות להריסה:

- (א) הבניינים הגדרות והמדרגות שבתחום מגרשים חדשים מס' 1א', 1ב' ו-1ג' המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו, לפני תחילת כל בניה בשטח מגרשים חדשים מס' 1א', 1ב', ו-1ג'.
- (ב) הבניינים הגדרות והמדרגות שבתחום מגרשים חדשים מס' 3 ו-7, המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים לפינוי ולהריסה.

16. דרכים:

- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס' 2.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ורוד הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע שחור הם שביל ציבורי ורחבת כבוי.
- (ה) תכנון הדרכים וביצועם יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 9(יג) 2, 5, 6, 8 לעיל. ובהתאם למפורט בנספח מס' 2.

(ו) מודגש בזאת כי נספח מס' 2 הינו נספח מנחה למעט בנושאים הבאים:

- קביעת הנגישות למגרשים.
- תואי הדרכים והרחבתן.
- תכנון הפרדה בכביש.

(ז) לא יינתן היתר לסלילת דרכים בשטח התכנית, אלא לאחר תיאום התשתיות בתחומן עם מח' המים בחברת הגיחון. חברת הגיחון תתכנן ותבצע את רשת המים בתחומי הדרכים על חשבון אגרות פיתוח מערכת מים, לרבות הנחת רשת המים העירונית והעתק קווים קיימים לתוואים חלופיים, במידת הצורך.

17. הפקעה:

(א) על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

(ב) מודגש בזאת כי כל פיצוי שיידרש עבור הפקעת השטחים הציבוריים שבתכנית ימומן ע"י מגישי התכנית, בהתאם לתנאים המפורטים בכתב ההתחייבות נשוא סעיף 4 להחלטת ההפקדה.

18. ביצוע התכנית לצורכי רישום:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

(ג) מיד עם אישורה של תכנית מס' 5934 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

(ד) במידה שלא תוגש התצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את התצ"ר והוצאות הכנתה ורישומה בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר בשטח המיועד למגורים בתכנית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

19. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

(א) מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (תצ"ר) ע"י יו"ר הועדה המקומית תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

(ב) אושרה התכנית לצורכי רישום תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

20. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

23. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

24. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל

וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

1. הוספת יחידות דיור מעבר למפורט בסעיף 9(ד') תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) 2002 וכמשמעותה בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.

2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי (למעט סטייה כמצוין בסעיף 9 תת סעיף ג') הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3. מספר קומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין הסמוך לו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. שלביות הביצוע המפורטות בתכנית הינה מחייבת ושינוייה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

6. סעיף 9א' הינו מחייב ושינוי ממנו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. שטחי הבניה המפורטים בתקנון הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

25. סטייה ניכרת:

פלגי טלורוממה בע"מ

חבי "פלגי טלי" (רוממה) בע"מ
ת"ד 45047, ירושלים
טלי: 02- 5724500
ע"י: מר הלל לייבוביץ', ת"ז 001173988

חתימות:
חתימת בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
או זכויות בשטחים בתחום תכנית (כלבד)

קומי סדן
הממונה על נכסי עירייה

14/3/10
תאריך

עיריית ירושלים
ככר ספרא 1, ירושלים 91007
טלי: 02- 6297777

פלגי טלורוממה בע"מ

חבי "פלגי טלי" (רוממה) בע"מ
ת"ד 45047, ירושלים
טלי: 02- 5724500
ע"י: מר הלל לייבוביץ', ת"ז 001173988

חתימת מגישי התכנית:

אמציה אהרנסון
אדריכל ומתכנן ערים

אדריכל אמציה אהרנסון. ת"ז 051587590
בית הטיילת, רח' ביתר 2, ירושלים 93386
טלי: 02- 6734494 - פקסי: 02- 6734493
מס' רשיון: 29632, תוקף: פבר' 2008

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 6034

החלטת המחוזית החליטה לאשר את תוכנית ביום 20.10.08

בישיבה מס' 2508

מינהל תכנון

יו"ר הוועדה

10/2/2010

תאריך:

(פברואר 2004)
(יולי 2004)
(ספטמבר 2005)
(עדכון להפקדה 22.11.2007)
(עדכון למתן תוקף 03.06.09, 24.11.09)