

101199

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מסי' מק/5217 ב'

שם תוכנית: שינוי הבינוי המאושר בשטחי מגרשים מסי' 1 ו- 2 שעפ"י תכנית מסי' 5217

מחוז:
מרחב תכנון מקומי:
סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>ועדה מקומית י.כ.ו.מ. 5217</p> <p>אישור תכנית מסי' 5217</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מסי' 1 ביום 1.11.10</p> <p>קובי כפאן</p> <p>סמנכ"ל תכנון וי"ר הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התב"ע: עריכת שינויים בתב"ע הקיימת, כדי לשפר איכות הפרויקט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי הבינוי המאושר בשטחי מגרשים מס' 1 ו-2
שעפ"י תכנית מס' 5217 ב'.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)**

מק/5217 ב'

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 11.01.11

• תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של
תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א(א) /סעיפים קטנים (1), (4), (5)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התכנית

סוג איחוד
וחלוקה

• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 **נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 219215
 - קואורדינטה Y 633085
- 1.5.2 **תיאור מקום** ירושלים, שכונה: רוממה
רוממה פינת רח' הצבי
- 1.5.3 **רשויות מקומיות בתוכנית** ירושלים
התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 **כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים
שכונה רוממה
רחוב ירמיהו פינת רחוב הצבי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	• מוסדר	• חלק מהגוש	206-210	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

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	י" תמוז, התשי"ט 16/07/59
5217	• כפיפות/ שינוי	• תכנית זו משנה את תכנית מס' 5217 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5217 ממשיכות לחול.	• י.פ. 4804	23/9/99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	11.01.11	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	11.01.11	1	ל"ר	1:250 (מוצב מוצב)	מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	11.01.11	1	ל"ר	1:250	מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	תכנית בנין ופיתוח (נספח מס' 1)
	ועדה מקומית	מלימד פוטווגרמטריה מודרות בע"מ	11.01.11	1	ל"ר	1:250	מחייב	נספח חלוקה ורישום (נספח מס' 2)

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

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

מגיש התכנית 1.8.1											
גוש/חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
206		03-6394242		03-6381102	רח' ריביל 26, תל אביב	510488190	קרסו נדל"ן בע"מ				
210		09-9540893		09-9525555	שד' אהא אבנן, בית מרזום, הרצליה	512167057	אחים עופר (ירושלים) בע"מ				

ז"ם במועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6394242		03-6381102	רח' ריביל 26, תל אביב	510488190	קרסו נדל"ן בע"מ				
	09-9540893		09-9525555	שד' אהא אבנן, בית מרזום, הרצליה	512167057	אחים עופר (ירושלים) בע"מ				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6394242		03-6381102	רח' ריביל 26, תל אביב	510488190	קרסו נדל"ן בע"מ				
			09-9525555	שד' אהא אבנן, בית מרזום, הרצליה	512167057	אחים עופר (ירושלים) בע"מ				
	02-6296453		02-6297777	כפר סמ"א 1, ירושלים		עיריית ירושלים				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
admin@khe.co.il	02-623-5747		02-6254603	קינג ג'ורג' 27, ירושלים	51-157025-1	קולקור-קולקור-אפטיין אדיליג'ים (1991) בע"מ.	19756	13863071	רנ"י אפטיין	אדריכל
meimd@meimd-surf.co.il	02-6522596	050-5-331854	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 א.ת. ובעת שאל, ירושלים	ת.פ. 513297978	מימד פוטומוטוריה בע"מ	502	2408938	אלסטור דאבן	מודד מסמך

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
	ל.ר.

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 הבינוי המאושר בשטחי מגרשים מס' 1 ו- 2 שע"פ תכנית מס' 5217

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד לאזור משרדים ולדרך.
- 2.2.2 התרת תוספות בנייה לבניינים שאושרו בהיתרי בנייה מס' 08/782.1, 08/566.3, בתחום מגרשים מס' 1 ו- 2 שע"פ תכנית מס' 5217, כמפורט להלן ובהתאם לנספח בינוי ופיתוח:
- א. התרת תוספות בנייה בחזית הדרום מזרחית של הבנין שבתחום תא שטח מס' 101, במפלס קומת הכניסה הראשית, לצורך הרחבת שטחי המסחר המותרים בה ולצורך הרחבת תדר מדרגות מאושר.
- ב. התרת תוספות בנייה בחזית הדרום מזרחית של הבנין שבתחום תא שטח מס' 101, במפלסים 0 - +49.01, לצורך הרחבת שטחי המשרדים המותרים בו.
- ג. התרת תוספת בנייה בחזית הדרום מערבית של הבנין שבתחום תא שטח מס' 101, במפלס +49.01 (קומה 12) לצורך הרחבת שטחי המשרדים המותרים בו.
- ד. התרת תוספת בנייה בחזית הצפונית של הבנין שבתחום תא שטח מס' 100, במפלסים 0 - +59.90, לצורך הרחבת שטחי המבואה, המסחר והמשרדים המותרים בהם.
- ה. התרת פיצול קומה גבוהה במפלס +52.64, שבבנין בתחום תא שטח מס' 101, וקומה טכנית גבוהה במפלס +63.53 בבנין בתחום תא שטח מס' 100, לשתי קומות טכניות, מבלי לשנות את גובה הבניה המרבי המאושר בהיתרי בנייה מס' 08/782.1, 08/566.3, בהתאמה.
- ו. התרת פיצול קומה טכנית גבוהה מאושרת בהיתר בנייה מס' 08/566.3, במפלס 1- שבבנין שבתא שטח מס' 101, לשתי קומות טכניות, מבלי לשנות את מפלסי הבניה המאושרים מעליה.
- 2.2.3 התרת העברת שטחי בניה מאושרים מתא שטח אחד למשנהו, משטחי בניה שמתחת למפלס ה- 0.00 לשטחים שמעל ה- 0.00 ומשטחים שמעל למפלס ה- 0.00 לשטחים שמתחת למפלס ה- 0.00, מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המאושרים בשטח.
- 2.2.4 שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 2.2.5 שינוי תוואי השטחים עם זיקת ההנאה למעבר רגלי, וצורתם.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- 2.2.7 הרחבת קטעי דרכים וביטול קטעי דרכים מאושרות, מבלי לשנות את סה"כ שטחי הדרכים שבתכנית.
- 2.2.8 קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בכל שטח התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 7.320 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		29,138	0	29,138	מ"ר	מסחר ומשרדים

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – גובר האמור בטבלה 5

3. טבלאות יעודי קרקעי, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד					
אריקד	חזית נסתרת	מבנה/מזר/פגדנות להרס	ענן לעיבוד	שטח לאיתור ותליקה מהדש	שטח לאיתור ותליקה מהדש	שטח לאיתור ותליקה מהדש	שטח לאיתור ותליקה מהדש	שטח לאיתור ותליקה מהדש	שטח לאיתור ותליקה מהדש	שטח לאיתור ותליקה מהדש
101,100	101,100	100-101	100,101	100-101	100-101	101,100		100,101	אזור משרדים	
		102-103			102-103			102,103	דרך ציבורית	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מנוע				מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	מ"ר	אחוזים	מ"ר	יעוד	מ"ר
65.57	4,800	אזור משרדים	4,800	65.57	4,800	אזור מסחרי מיוחד	
34.43	2,520	דרכים ציבוריות	2,520	34.43	2,520	דרכים ציבוריות	
100	7,320	סה"כ	7,320	100	7,320	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור משרדים
4.1.1	שימושים
א.	מסחר במפלס 1-
ב.	מסחר ומשרדים במפלס 0
ג.	משרדים בשאר הקומות
4.1.2	הוראות
א.	בשינוי לבינוי המאושר בהיתרי בניה מס' 08/782.1, 08/566.3, בשטחי מגרשים מס' 1 ו- 2 שע"פ תכנית מס' 5217, יהיה הבינוי בתחום תאי שטח מס' 101-1, כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט להלן:
1	תותרנה תוספות בניה בחזיתו הדרום מזרחית של הבנין שבתא שטח מס' 101, במפלס הכניסה הראשית, לצורך הרחבת שטחי המסחר ולצורך הרחבת חדר מדרגות מאושר.
2	תותרנה תוספת בניה בחזיתו הדרום מזרחית של הבנין שבתא שטח מס' 101, במפלסים 0 - 49.01+, לצורך הרחבת שטח המשרדים המותרים בו.
3	תותר תוספת בניה בחזית הדרום מערבית של הבנין שבתחום תא שטח 101, במפלס 49.01+ (קומה 12), לצורך הרחבת שטחי המשרדים המותרים בו.
4	תותר תוספות בניה בחזיתו הצפונית של הבנין שבתא שטח מס' 100, במפלסים 0 - 59.90+, לצורך הרחבת שטחי המבואה לבנין, שטחי המסחר ושטחי המשרדים המותרים בהם.
5	יותר פיצול של קומה טכנית גבוהה במפלס 52,64 + שבבנין שבתא שטח מס' 101 ופיצול של קומה טכנית גבוהה במפלס 63,53 שבבנין שבתא שטח מס' 101 לשתי קומות טכניות, מבלי לשנות את גובה הבניה המירבי המאושר בהיתרי בניה מס' 08/782.1, 08/566.3 בהתאמה.
6	יותר פיצול קומה טכנית גבוהה המאושר בהיתרי בניה מס' 08/566.3 במפלס ה- 1 - שבבנין בתא שטח מס' 101, לשתי קומות טכניות, מבלי לשנות את מפלסי הבניה המאושרים מעליה.
ב.	מודגש בזאת כי תוספות הבניה המפורטת לעיל אינן משנות את גובה הבניה המירבי המאושר בתאי שטח מס' 100 ו- 101 ע"פ היתרי בניה מס' 08/782.1, 08/566.3 בהתאמה ואינן מגדילות את שטחי הבניה המאושרים בשטחים כאמור, ע"פ תכנית מס' 5217.
ג.	מודגש בזאת כי נספח מס' 1 יהיו נספח מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, קווי הבנין המירביים, שטחי הבניה המירביים, ומיקום ארקדות.
ד.	גובה הבניה המירבי, גובה הבניה בכל אחד מאגפי הבניינים, מס' הקומות המירבי ומפלס ה- 0.00, בכל אחד מתאי השטח 100 ו- 101 יהיו כמפורט בנספח מס' 1 והינם הוראות אדריכלות מחייבות. כל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת, כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה. (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
ה.	קווי הבנין המרביים בכל אחד מתאי שטח 100 ו- 101 יהיו כמפורט להלן: - קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי בנין עיליים מוצעים. - קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום הם קווי בנין תחתיים מוצעים. - קווי הבנין המסומנים עם סימון X מבוטלים בזאת.
ו.	תותר העברת שטחי בניה מתא שטח אחד למשנהו, משטחי בניה שמתחת למפלס ה- 0.00 לשטחים שמעל למפלס ה- 0.00 ומשטחים שמעל ל- 0.00 לשטחי בניה שמתחת למפלס ה- 0.00, מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבנייה המאושרים בשטח, וכמפורט בטבלה שלהלן:

מזב מצרע עפ"י תכנית מס' 5217 ב' ז"י				מזב מאושר עפ"י תכנית מס' 5217			
סה"כ	שטחי שדרת במ"י		שטחים עיקריים במ"י	סה"כ	שטחי שדרת במ"י		שטחים עיקריים במ"י
	סה"כ	אחרים			סה"כ	אחרים	
19,375	3,966	3,966	15,409	19,375	3,966	3,966	15,409
21,296	20,567	977	729	21,296	20,567	977	729
40,671	24,533	4,943	16,138	40,671	24,533	4,943	16,138
15,971.7	2,971.70	2,971.7	13,000	15,971.70	2,971.70	2,971.70	13,000
12,450.4	12,450.4	1,016.2	---	12,450.4	12,450.4	1,016.2	---
28,422.1	15,422.1	3,987.9	13,000	28,422.1	15,422.1	3,987.90	13,000
69,093.1	39,955.1	8,930.9	29,138	69,093.1	39,955.1	8,930.90	29,138

הערות: שטחי תכנית המאשרטים בטבלה כוללים את כל השטחים שבמחוז מעטפת תכנית ומחושבים בהתאם לתכנית המפורטת והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהתאמה) - התשס"ב - 1992.

ז	<p>חזית מסחרית:</p> <ol style="list-style-type: none"> חזיתות הבניינים המסומנות בקו סגול בתשריט הן חזיתות מסחריות וחלות עליהן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
ח	<p>ארקדה (סטיו):</p> <ol style="list-style-type: none"> בחזיתות הבניינים הפונות לרח' ירמיהו ולרח' הצבי והמסומנות בתשריט בקווים מקוטעים אדומים, תיבנה ארקדות בקומת הקרקע, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. המעבר המקורה שבשטח הארקדה ישמש את הציבור הרחב ללא מיגבלה כלשהי ותרשם לגביו זיקת הנאה לציבור, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. עומק הארקדה מהחזית החיצונית של הבנין ועד הקיר הפנימי שלה, לא יפחת מ 2 מ'. רוחב הפתחים שבין עמודי הארקדה לא יפחת מ 3 מ'.
ט	<p>שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע צהוב השם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע, ללא מיגבלה כלשהי ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. שטחים אלה יפותחו כשטחי כיכרות ומעברים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכתלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטחים כאמור תהא באחריות בעלי הזכויות בשטחי תאי שטח מס' 100 ו- 101 ועל חשבונם בלבד.
י	<p>חניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום תאי שטח 100 ו-101 יוקם חניון תת קרקעי אחד משותף שיבנה בהינף אחד בלבד, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. החניה בשטח התכנית תהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי תכנון החניה הינו מנחה בלבד וייקבע סופית לעת מתן היתר הבניה, למעט מס' מקומות החניה שיבוצעו בו, שהינו מחייב ושעומד על 734 מקומות חניה לרכב פרטי, הכל כמאוסר בתכנית 5217. בנוגע ל-734 מקומות חניה אלה, ניתן יהיה למכור עד 634 מנויים בלבד וגם הם על בסיס מקום פנוי וללא זכות שימוש בלעדית בחניה. יתרת מקומות החניה, שלא יפחתו מ-100 מקומות, יוותרו פנויים לשימוש הציבור הרחב, ללא התחייבות למנויים. ניהול החניון ואחזקתו יהיו בידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, בהתאם להסדרים שייקבעו ע"י עיריית ירושלים ובכפוף למצוין לעיל. ראה סעיף 4.1.2 יג" (4) להלן.
יא	<p>הוראות בינוי ועיצוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שילוב חומרים שאינם מאבן ובלבד שיוגבלו לעד 35% מחזיתות הבניין. הבניינים יבנו בהתאם לתקן של בנייה ירוקה, לרבות הקמת גג ירוק על המבנה הנמוך, במפלס +16.34. פתחי האוורור המאולץ של הבניינים יהיו מעל לגג העליון של הבניינים. חדרי השנאים יבנו בתוך ההחניון התת קרקעי ובתיאום על המחלקה לאיכות הסביבה. על מנת למנוע מטרדי רוח מהבניינים המוצעים בתכנית: <ol style="list-style-type: none"> יבנה בקולנדה המוצעת בפינת רחוב הצבי ורחוב ירמיהו, אלמנט פסי בגין גדר מחוררת או צמחים צפופים וכדומה. יותקנו אלמנטים נוספים למיתון הרוח, באישור מחלקה לאיכות הסביבה. ראה סעיף 9 (יא) שבהוראות תכנית מס' 5217. כל התרנים והאנטנות שעל גגות הבניינים יסומנו בסימון יום ולילה, ע"פ דרישות משרד הבטחון ובתאום עם עיריית ירושלים.

<p>שלבי ביצוע:</p> <p>יב</p>	<p>1. בשלב ראשון ינתן היתר להקמת החניון כולו. החניון ייבנה בהינף אחד, עם שתי גישות, האחת מרח' הצבי והשנייה מרח' ירמיהו, הכל בהתאם להנחיות מח' הדרכים בעיריית ירושלים.</p> <p>2. היתרי הבנייה לקומות שמעל החניון התת קרקעי יינתנו במקביל או לאחר קבלת ההיתר להקמת קומות החניון. היתר הבנייה לקומות שמעל החניון התת קרקעי יכול שיינתן לכל תא שטח בנפרד וללא תלות כלשהי בין מבנה אחד למשנהו או לחילופין לשני תאי השטח גם יחד, והכל בכפוף למילוי התנאים למתן היתר בנייה.</p>
<p>יג</p>	<p>תנאים למתן היתר בנייה:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. ראה סעיף 9 (יג) שבהוראות התכנית מס' 5217.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות לעניין חדרי שנאים, יישום המלצות למיתון הרוח, בנייה ירוקה, אמצעים לאצירה ולמחזור, שילוט, מניעת מפגעי רעש, איכות אוויר ועוד.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לבחינת עמידה של כל המערכות והפעילויות השונות כגון המערכות האלקטומכאניות, תנועת כלי הרכב לחניון, הפעילות המסחריות השונות וכדומה, בתקנות למניעת מפגעים לשימושים וליעודים הסמוכים ומבנה עצמו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת חוות לעניין השפעת הרוח. חוות הדעת תכלול בחינה של המבנים הכלולים בבקשה להיתר בנייה באמצעות מודל ייעודי או במנהרת רוח בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הבדיקה תכלול בין היתר מספר חלופות של האמצעים למיתון הרוח ואת יעילותם היחסית. מסקנות חוות הדעת והמלצותיהן יעוגנו בהיתר הבנייה. ביצוע הנחיות המח' לאיכות הסביבה יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה הוא חתימת הסכם משפטי בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים בדבר תנאי הפעלת החניון ואחזקתו ובדבר התנאים להקמת חלק ממנו בתחום דרך ציבורית, כמוצע בתכנית.</p>

שם ייעוד: דרך ציבורית	4.2
שימושים	4.2.1
א. דרך ציבורית כהגדרתה בתכנית המתאר המקומית לירושלים.	
ב.	
ג.	
הוראות	4.2.2
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא דרך ציבורית קיימת או מאושרת.	
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא דרך חדשה או הרחבת דרך.	
ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדות לביטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.	
ד. תכנון הדרכים וביצוען יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיפים 4.1.2 (יג)(2),(4) לעיל.	

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה 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 והבנייה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

6.3 חלוקה ורישום

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 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 בנייה 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 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.5 גדרות:

הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או היתר חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"י העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
 יודגש כי הגדרות הקיימות בתחום הדרכים הציבוריות שבתכנית יפוננו ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בתחום תאי שטח 100 ו 101 ועל חשבונם בלבד.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ראה סעיף 4.1.2 (יב) לעיל	

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים

8. חתימות

תאריך:	חתימה: אחים עופר (ירושלים) בע"מ	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 510488190 ח.פ. 512167057	קרסו נדל"ן בע"מ ח.פ. 510488190	תאגיד/שם רשות מקומית: קרסו נדל"ן בע"מ אחים עופר (ירושלים) בע"מ	
תאריך:	חתימה: קולקר, קולקר אפשטיין	שם: רנדי אפשטיין	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 512167057	אדריכלים (1991) כס"מ מספר תאגיד: ח.פ. 51-157025-1	תאגיד: קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	
תאריך:	חתימה: אחים עופר (ירושלים) בע"מ	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	קרסו נדל"ן בע"מ ח.פ. 510488190	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ח.פ. 510488190	קרסו נדל"ן בע"מ ח.פ. 510488190	תאגיד: קרסו נדל"ן בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ח.פ. 512167057	אחים עופר (ירושלים) בע"מ	תאגיד: אחים עופר (ירושלים) בע"מ	
תאריך:	חתימה:  ירושלים	שם: עיריית ירושלים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית ירושלים	

המכונה על נכס זה הינה:

חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

קרסו נדל"ן בע"מ
חתימה

26110
תאריך