

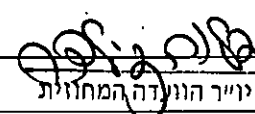
**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**משרד הפנים**  
 לשכת התכנון מחוז י-ם  
 2-06-2014  
**נתקבל**

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' 12572 א'</b>
<b>שם תוכנית: הריסה, בניית בניין חדש, רחוב המייג 15, רוממה</b>

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>תוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>                      הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>26.12.13</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר                 </p> <p style="text-align: right;">                       יו"ר הוועדה המחוזית                 </p> <p style="text-align: center;">                     _____                      תאריך                 </p>	

**דברי הסבר לתוכנית****1. הרקע לעריכת התכנית**

על השטח חלה תכנית המתאר 62 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 5. בשטח קיים בניין מגורים בן 2 קומות המכיל 5 יח"ד.

**2. מהות התכנית**

מהות התכנית המוצעת הוא הריסת בניין קיים ללא חניה, ממ"דים ובניה במקומו בניין חדש בן 9 קומות מגורים הכולל: 20 יח"ד ושטח ציבורי בנוי ב-7 קומות עליונות מעל 2 קומות תת קרקעיות של מחסנים וחניה.

**3. עקרונות התכנון המוצע**

- תכנית תואמת מדיניות הציפוף באזורים הקיימים ומציעה בניין חדש המתוכנן בהתאם לצרכים המודרניים.
- בשטח התכנית יתוכנן חניה בהתאם לתקן.

**4. עבירות בניה**

בתחום הבניין קיימת בניה ללא היתר.

**5. הליכים משפטיים**

בשטח התכנית לא קיימים הליכים משפטיים

**6. מעמדו של מגיש התכנית**

מגיש התכנית הינו אחד הבעלים של חלקה נשא התכנית.

בעלי הקרקע: מפורטים בסעיף 1.8.3 - התכנית המוגשת היא בהסכמת בעלים.

בעלי הקרקע מיופים על ידי עו"ד אשר ברק, יפו 216 קומה 5, ירושלים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הריסה, בניית בניין חדש, רח' המ"ג, רוממה.
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	הריסה, בניית בניין חדש, רח' המ"ג, רוממה.
	מספר התוכנית	12572 א'
1.2	שטח התוכנית	1179 מ"ר
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>
	שלב	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מספר מהדורה בשלב 1</li> </ul>
	תאריך עדכון המהדורה	22.04.2014
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סוג התוכנית</li> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא רלוונטי</li> </ul>
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>

יפורסם  
ברשומותיפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	219010
		קואורדינטה Y	633350
1.5.2	תיאור מקום	התכנית נמצאת בשכונת רוממה מערבית לרחוב המייג וצפונית למגן דוד אדום.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	רוממה
		רחוב	המייג
		מספר בית	15

ימורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	• מוסדר	• חלק מהגוש	119	50,51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	אלכסנדר אוסטרובסקי אדריכל	04.06.2013	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי
	הועדה המחוזית	אלכסנדר אוסטרובסקי אדריכל	04.06.2013	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית	אלכסנדר אוסטרובסקי אדריכל	04.06.2013	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\* מחייב לעניין קוי בנין, מס' יח"ד, גובה, מס' קומות, מפלס ה-00.00, מפלסי פיתוח, כניסה ראשית לבנין, מיקום כניסה ויציאה לחניה.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	גמינדר ראובן ע"י אשר ברק	052920303	לי"ר	לי"ר	לי"ר	תכלת מרדכי 17 י-ם		0527638623			
עו"ד	אשר ברק	055487060	13048	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02 - 5008000	0545368800	02 - 5000511		

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חלקה 119								
• מיופה כח	עו"ד אשר ברק	055487060	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	גנאור ציטל	001460419	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	גמינדר ראובן	052920303	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	גמינדר בלומה	052156189	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	זורון בן ציון דוד	059767293	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	דנה אהרון	038328084	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	דנה מזל	040098584	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	כהן משה	994558	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	כהן רחל	64424	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
• בעלים	בנדיקט אליהו	038950127	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	כהן עובדיה	189237	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	היינה ברכה	029635901	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	היינה יחיאל מיכל	024559056	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	שטרן שמעון	027119122	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	שטרן תמר	033965633	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	זורון בן ציון דוד	059767293	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	סגל יחיאל מנחם דוד	200361426	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	סגל (חגרי) חנה	200291466	לי"ר	לי"ר	יפו קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511	
	חלקה 50								
• מיופה כח	עו"ד יוסף שחור		לי"ר	לי"ר	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	02-6515160	0522635512	02-6515169	
	דוד ירון דב	029002276	לי"ר	לי"ר	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	02-6515160	0522635512	02-6515169	
	דוד יעל	015324924	לי"ר	לי"ר	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	02-6515160	0522635512	02-6515169	
• בעלים	מורסיאנו אליהו	051761880	לי"ר	לי"ר	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	02-6515160	0522635512	02-6515169	
	מורסיאנו מרים	302089990	לי"ר	לי"ר	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	02-6515160	0522635512	02-6515169	
	מזרחי ערן	029004876	לי"ר	לי"ר	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	02-6515160	0522635512	02-6515169	

22/04/2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 17

	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	029339223	מזרחי אילנית		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	033281700	סוסי שמעון		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	031491749	סוסי אורית		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	025682105	סוסי מרדכי		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	037515889	סוסי רוחמה זחבה		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	028796605	לינדר יחזקאל		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	028528206	לינדר הינדה		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	033301565	מזרחי אהרון		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	040695082	מזרחי אורטל		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	028070993	סוסי מרסל		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	דרכון 113094842	סוסי רמי		
								חלקה 51		
	02-6257976		02-6253768	יפו 38 ירושלים	לייר	לייר		חיים נובורוצקי	עו"ד	• מיופה כח
	philo106@ aol.com		19178063961	רח' 26 1349 ניו יורק- ארה"ב	לייר	לייר	422075497 (דרכון)	לוינגר יוגיין		• בעלים
	glovision1 @aol.com		19173611313	רח' 26 1067 ניו-יורק- ארה"ב	לייר	לייר	471218068 (דרכון)	אקרמן מאיר שמחה		

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ostalex@012.net.il	02-6242605	0544791537	02-6247755	רח' האביבית 5/10 ירושלים 96508	לייר	לייר	64951	306620436	אלכסנדר אוסטרובסקי	אדריכל	• עורך ראשי
m_elg@bezeqint.net	02-6797852	---	02-6793012	רח' הרכבים 9 י-ם	לייר	לייר	985	028055762	יורם אלישיב	מוסמך מוסמך	• 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
לי"ר	לי"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**

. הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות עם מחסנים וחניון .

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ולדרך מוצעת.
2. קביעת בינוי עבור בניין מגורים חדש בן 9 קומות הכולל: 7 קומות מגורים משולב עם שטח ציבורי מעל 2 קומות תת קרקעיות של מחסנים וחניה .
3. קביעת שטחי בניה מרביים בהיקף של 3850.51 מ"ר מהם 1993.10 מ"ר עיקריים ו- 1857.41 מ"ר שטחי שרות.
4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מסי יחיד ל-20 + שטח ציבורי לצרכי רווחה וקהילה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין בניין וגדרות להריסה.
9. קביעת הוראות לשימור עצים ועצים לעקירה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.179

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1993.10		+1523.10	470.0	מ"ר	מגורים
	20		15	5	מסי יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה		
עץ לשימור	עץ להעתקה	עץ לעקירה	הריסה	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		עץ לעקירה	הריסה	2	דרך מוצעת
		עץ לעקירה		3	דרך מוצעת
		עץ לעקירה	הריסה	4	דרך מוצעת

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 מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
69.64	821	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		100	1179	מגורים 5
30.36	358	דרך מוצעת				
100%	1179	סה"כ		100%	1179	סה"כ

## 4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	שרותים נלווים לרבות חניה ומחסנים.
ג.	צרכי רווחה וקהילה, כגון מועדון קשישים או מועדון נוער.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. 2. קומה עליונה תיבנה בנסיגה בהתאם לנספח בינוי כך שיהיו 6 קומות בכל חתך. 3. תותר בניית מרפסות זיזיות בחזיתות בהתאם לנספח בינוי בתחום קווי הבניין.
ב.	הוראות פיתוח 1. בחזית מרח' מ"ג יבנה ביתן אשפה בהתאם לנספח בינוי. 2. גובה המקסימלי של גדר כלפי הרחוב הינו 1.20 מ'. 3. גובה הקירות פיתוח בגבול המגרש יהיה כמפורט בנספח בינוי.
ג.	תמהיל גודל יח"ד 20% מסך הדירות לפחות לא יעלו על 95 מ"ר מ"ר.
ד.	הכניסה הקובעת לבניין 1. הכניסה הקובעת לבנין תהיה ב 2 מפלסים. מרחוב המ"ג מפלס $796.10 = 0.00$ ומרחוב גדרה מפלס $-3.70 = 792.40$ לשטח ציבורי. 2. מפלס רצפת כניסות אלו לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הרחוב הצמוד לכניסה.
ה.	חניה 1. החניה תהיה בתחום המגרש כמצוין בנספח בינוי. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום עת אישור הבקשה להיתר. 3. מיקום החניה והכניסה והיציאה לחניה כמצוין בנספח בינוי, הינו מחייב.
ו.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה: א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. 1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; שתילת עצים במדרכה, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן 2. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 3. סימון בתשריט- עצים לשימור: 8 עצים: 7 ברוש מצוי (מס' 2, 5, 16 - 18), 1 זית אירופי (מס' 1). הוראות שימור: הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 4. סימון בתשריט- עצים להעתקה: 3 עצים: 1 זית (מס' 14), 2 תאנה (מס' 7, 15). תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם. 5. סימון בתשריט- עצים לעקירה: 8 עצים: 4 ברוש מצוי (מס' 1, 6, 11, 12), 1 רימון (מס' 8), 3 תות לבן (מס' 9, 10, 13). פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת 11 עצים חלופיים גודל 8, גובה 4.5 מ', בפיכות האגרונום. ב. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס. בניין/גדר/להריסה / מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

ח. קולטי שמש על הגג	ה. תנאים למתן היתר בניה
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>א. בתחום מבנה המגורים המוצע במפלס 3.70-, יוקצה שטח ציבורי בנוי בהיקף של 192.65 מ"ר לצרכי רווחה וקהילה, וחצר הצמודה בשטח של 30 מ"ר, בהתאם למפורט בנספח בינוי מס' 1.</p> <p>ב. יבוצעו מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לשטחים הציבוריים בתחום חנית הבניין.</p> <p>ג. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ומכיוון החצר תובטח נגישות נכים.</p> <p>ד. השטח הציבורי יבנה במלואו ובשלמותו לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, בד בבד עם בניית המגורים.</p> <p>ה. תכנון השטח הציבורי והקמתו יהיו בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה, שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנו שאר התוספות בתוכנית.</p> <p>ו. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי למבנה המגורים, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>ז. עם השלמת בניית השטח הציבורי והחצר הצמודה אליו, הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים.</p> <p>ח. השטח הציבורי הבנוי בסך 192.65 מ"ר לצורכי רווחה וקהילה וחצר צמודה בשטח של כ- 30 מ"ר וכן 4 חניות ציבוריות יופקעו וירשמו ע"ש עיריית י-ם.</p> <p>ט. השימוש בשטח שיועבר לידי עריית ירושלים יהא ציבורי בלבד. בעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. רישום השטח על שם עריית י"ם יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p> <p>י. שטח זה יופקע ע"י עיריית ירושלים. על שטח זה חל סעיף 6.2 הפקעות לצרכי ציבור.</p>	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. הגשת תכנון מפורט של מערך החנייה והגישה אליה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט, כאמור, יכלול פרוט מדרכות, המסעות והפיתחו לארכם, התייחסות לממשק תת קרקעי, הכל בהתאם להנחיות המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים</p> <p>5. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה במפלס 3.70- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את המיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>6. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי 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.</p> <p>7. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים</p>

	<p>וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>8. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים במידה הצורך.</p> <p>9. אישור אגף תושיה לכניסה ולחניה המוצעת.</p> <p>10. באחריות היוזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.</p> <p>11. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים המסומנים להעתקה והעצים הבוגרים החדשים, חינוותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>		
יא.	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. הנסיגה בקומה העליונה תהיה בעומק של 3.65 מ' כלפי רחוב גדרה, כל צימצים המרווח יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. שלבי הביצוע המפורטת בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. תכסית הבניה תהיה כמצויין בטבלה 5 וכל הגדלה של התכסית תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ז. 20% יח"ד לפחות של יח"ד עד 95 מ"ר מרבי מחייב וכל הקטנה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>		
יב.	<p><b>פסולת בנין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>		
יג.	<p><b>רשות העתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>		
יד.	<p><b>בתכניות הכוללות חפירה:</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>		
טו.	<p><b>מעליות חניה</b></p> <p>ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>		
טז.	<p><b>חלחול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>		
יז.	<p><b>דודים וקולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים תותר הצבת דודים וקולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>		

4.2.	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, למעט מסילות ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א.	יותר בניית מרפסות מעל זכות הדרך בתחום קווי הבניין בלבד.
ב.	גובה המרפסות לא יפחת מ- 4 מ' מעל למפלס הדרך.
ג.	<b>עיצוב רחוב גדרה</b> 1. הדרך תפותח כדרך מרוצפת עם אזורי גינון, פיתוח וצמחיה בתיאום עם אגף תושי"ה ומחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים ובאישור עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו כתנאי למתן היתר וטופס אכלוס. 2. תנאי לטופס איכלוס יהיה השלמת ביצוע עבודות גמר ופיתוח שטח לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו, אגף תושי"ה ומחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
ד.	<b>צובר הגז</b> ימצא פתרון חלופי לצובר הגז הנמצא בתחום דרך מוצעת בעת הוצאת היתר בניה עבורה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות ***		קווי בנין (מטר)							
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	אחורי						
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות															
מגורים ומבנים ומסודות ציבור	1	821	1812.45	443.55	שטח ציבורי: 180.65	469.00	20	24.36	עילי 52.0 תת קרקעי 85.82	+19.46 815.56*	6	3	כמצוין בתשריט						3850.51	ציבורי	12.0
																				חניה	957.70
																				שרות כללי:	444.16

חישוב שטחים: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל השטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

\* גובה הבניה המירבי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות, ח'. מעלית על פי נספח הבינוי.

\*\* אחוזי בניה מרביים 274.79% ללא שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים, וללא שטח המבונה לצורכי ציבור. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

\*\*\* מספר הקומות מעל מפלס רחוב גדרה יהיה 7 כאשר הקומה העליונה הינה קומה חלקית בנסיגה כמסומן בנספח הבינוי.

\*\*\*\* שטח מחסן לא יעלה על 10 מ"ר לדירה. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.2. הפקעות לצרכי ציבור</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.
<b>6.3. חלוקה ורישום ע"פ סעיף ד' - חלוקה תכנונית בלבד</b>
א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תח"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנאים
1.	תנאי למתן היתר בניה	הגשת תכנית והתחלת פיתוח דרך מוצעת בתאי שטח 4,3,2 לרבות מדרכות, המסעות והפיתוח לאורכם, בתאום עם אגף שפ"ע תושי"ה ומהנדס העיר או מי מטעמו.
2.	תנאי למתן היתר בניה	הגשת תכנית ותחילת עבודות פיתוח לדרך מרחוב מ"ג ועד דרך מוצעת.
1.	תנאי למתן טופס 4	השלמת ביצוע בפועל של דרך מוצעת בתאי שטח 4,3,2, לשביעות רצון מח' תושי"ה ומהנדס העיר או מי מטעמו
2.	תנאי למתן טופס 4	השלמת ביצוע בפועל של הדרך מרחוב המ"ג ועד דרך מוצעת.
3.	תנאי למתן טופס 4	מסירת השטחים הציבוריים במבנה לידי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מחלקת מהנדס העיר ומבנה ציבור בעיריית ירושלים.

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: <b>12.05.2014</b>	חתימה ברק, עו"ד מ.ר. 13048 רח' יפו 216, שערי העיר, גרושלים טל: 02-5008000 פקס: 02-5000511	שם: גמינדר ראובן עו"ד אשר ברק	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: <b>12.05.2014</b>	חתימה: אוסטרובסקי אוד סבל רישי גרמס 64951	שם: אלכסנדר אוסטרובסקי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: <b>(12.05.2014)</b>	חתימה: אשר ברק, עו"ד מ.ר. 13048 רח' יפו 216, שערי העיר, ירושלים טל: 02-5008000 פקס: 02-5000511	שם:  <b>חלקה 119</b> גנאור ציטל גמינדר ראובן גמינדר בלומה דורון בן ציון דוד דהן אהרון דהן מזל כהן משה כהן רחל בנדיקט אליהו כהן עובדיה היינה ברכה היינה יחיאל מיכל שטרן שמעון שטרן תמר דורון בן ציון דוד סגל יחיאל מנחם דוד סגל (הגר) חנה  <b>חלקה 50</b> דוד ירון דב דוד יעל מורסיאנו אליהו מורסיאנו מרים מזרחי ערן מזרחי אילנית סוסי שמעון סוסי אורית סוסי מרדכי סוסי רוחמה זהבה לינדר יחזקאל לינדר הינדה מזרחי אהרון	בעל עניין בקרקע
-------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------



<p>13.5.14</p>	<p>חיים נובוגרוצקי, עו"ד. מ"ד 1069 יפו 38 י-ס. טל. 6257976</p>	<p>מזרחי אורטל סוסי מרסל סוסי רמי  (עו"ד יוסף שחור מיופה כח של כל בעלי עניין בקרקע המפורטים מעלה)  חלקה 51  לויגר יוגין אקרמן מאיר שמחה  (עו"ד חיים נובוגרוצקי מיופה כח של כל בעלי עניין בקרקע המפורטים מעלה)</p>	
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		