

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0171793

הקמת בניין חדש למגורים ברח' יפו 184, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
27-12-2015
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.12.2015 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמה של בנין מגורים חדש בעל 56 יחידות דיור ברחוב יפו 184 במרכז העיר ירושלים. המגרש המקורי עליו מתוכננת התכנית היה בן 1.42 דונם וממנו הופקעו, ללא פיצוי 0.751 דונם לצורך הקמת שצ"פ, לפי תכנית 905 א'. כיום המגרש הוא בן 0.669 דונם. התכנית מתוכננת על מגרש חניה ריק וכוללת הריסת גדר ושימור קטעי חזיתות. התכנית אינה כוללת עקירת עצים.

תאור המבנה המוצע: בניין בן 8 קומות הכולל 7 קומות מגורים וקומת מסחר במפלס הקרקע. בנוסף מוצע מרתף מחסנים אחד.

הבניין כולל דירות קטנות של עד 45 מ"ר.

התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' 905 א'. מהות הבקשה כוללת שינוי יעוד המגרש ממגורים מיוחד לאיזור מגורים ד', הגדלת שטחי הבניה וקביעת קווי בנין חדשים עבור הבנין החדש.

אין הליכים משפטיים.

מגיש התכנית הינו עשירה אחזקות וניהול בע"מ.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בניין חדש למגורים ברח' יפו 184, ירושלים
		מספר התכנית	101-0171793
1.2	שטח התכנית		0.885 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219900

קואורדינטה Y 632725

1.5.2 תיאור מקום המגרש שוכן ברחוב יפו בין שוק מחנה יהודה לתחנה המרכזית, מול משרדי רשות השידור. המגרש ריק כיום ממבנים או עצים ומשמש כמגרש חניה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	יפו	184	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30076	מוסדר	חלק	200	101-106, 152

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62 בתחומה.	ביטול	62 ✓
18/07/1991	3179	3902	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 905'א בתחומה	ביטול	905 / א ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022/א. הוראות תכנית 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמית מנדלקרן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			עמית מנדלקרן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 1	1	03/11/2015	עמית מנדלקרן		03/11/2015	נספח הדמיית המבנה. מחייב לעניין העקרונות העיצוביים והאדריכליים.	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	03/11/2015	עמית מנדלקרן		03/11/2015	מחייב לעניין קווי בניין מירביים, גובה המבנה המירבי, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור המירבי. מחייב לעניין העקרונות האדריכליים לכל קומה, שימור חזיתות, מיקום כניסות בקומה המסחרית ומקומות בהם אסור למקם כניסות לקומה זו.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/12/2014	עמית מנדלקרן		15/12/2014	גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית 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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי			עשירה אחזקות וניהול בע"מ	ירושלים	אגסי שמעון	24	054-6680140	02-5610412	blaujacob@ gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296224		HNDEBI@jerusale m.muni.il
בעלים			עשירה אחזקות וניהול בע"מ	ירושלים	אגסי שמעון	24	054-6680140	02-5610412	blaujacob@gmail.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמית מנדלקרן		פרטי	תל אביב- יפו	מזל אריה	25	03-5123016		info@o2a- studio.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בנין חדש בן 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. המבנה כולל 56 יח"ד וחזית מסחרית בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ד'.
- 2.2.2 קביעת בינוי כמפורט להלן:
קביעת בינוי להקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
- 2.2.4 קביעת היקף שטחי הבניה ל- 4520 מ"ר (מתוכם 2520 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 300 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, 1031 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו- 669 שטחי שירות מתחת לקרקע).
- 2.2.5 קביעת מסי יחידות הדיור ל- 56 יחידות דיור.
- 2.2.6 קביעת מספר הקומות ל-8 קומות מעל ה- ± 0.00 וקומה אחת מתחת ל- ± 0.00 .
- 2.2.7 קביעת שלבים לביצוע התכנית.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בדבר שצ"פ בחזית המבנה ושימור קטעי חזיתות לאורך רחוב יפו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.885	
סוג נתון כמותי	ערך	שינוי (+/-)	
		ממצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	16	+40
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,680	+840
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+300
			56
			2,520
			300

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
לשימור	שטח ציבורי פתוח.	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	669	100
סה"כ	669	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	670.68	75.80
שטח ציבורי פתוח	214.15	24.20
סה"כ	884.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>תותר הקמת חדר טרנספורמציה בשטח התכנית. חדר זה יהיה תת קרקעי במלואו. החדר ימוגן מפני קרינה על מנת לאפשר פעילות אנושית בקרבת מקום כגון התקהלות בשצ"פ ובמעברים הסמוכים, שהיה בבית הקפה ובמקומות הישיבה לאורך החזית המסחרית. לא תותר הצבת שנאים בשצ"פ.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. לא תותר הריסת קטעי החזיתות המסומנות לשימור בנספח הבינוי וישומר הקיר בעוביו המלא.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדר המסומנת בתשריט בצבע צהוב מיועדת להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה (המוקדם ביניהם) ע"י בעלי הזכויות בחלקה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניין המירבי כמצוין בניספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. סגירת מרפסות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. קומת הקרקע תהיה מסחרית כולה למעט שטח עבור לובי למבנה המגורים, עבור מערכות</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>טכניות ואשפה. כל שימוש אחר בקומת הקרקע יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. גודל יחידות הדיור לא יעלה על 45 מ"ר. חריגה מכך יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>6. תכנון וביצוע השטחים הציבוריים הינו מחייב. אי תכנון או ביצוע שטחים אלה יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>7. שלביות הביצוע כמתואר בסעיף 7.1 מחייבת וחריגה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>8. מיקום הכניסות לקומת המסחר והמקומות בהם אסור למקם כניסות לקומה זו, כמופיע בניספח הבינוי, מחייב. מיקום כניסות שלא כמופיע בניספח זה יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ז	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. השטח שפרטיו מפורטים להלן 27211/0 "ירושלים, בניני האומה מזרח" י"פ 4923 ע"מ 4944 מיום 26/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרזים כדין ויחול: עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שניקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/אי לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הגדרות:</p> <p>פרגולה: בהתאם לתקנות העזר.</p> <p>1. תותר הקמת בניין מגורים בן 8 קומות מעל מפלס ה- 0.00 וקומת טכנית ומחסנים מתחת למפלס ה- 0.00.</p> <p>2. שטח לובי הכניסה לבניין לא יפחת מ-20 מ"ר.</p> <p>3. תתחייב בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה בשטח של עד 10 מ"ר לכל יחיד ובתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם.</p> <p>4. קטעי החזית המשומרת הקיימים לאורך רחוב יפו ישומרו והגדר הבנויה ביניהם תהרס לשם התאמה למבנה החדש והחזית המסחרית בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>5. גובה קומת המגורים לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו (כולל תקרות).</p> <p>6. תותר בניית מרפסות פנימיות-זיזיות כמתואר בניספח הבינוי. זיז המרפסת לא יחרוג יותר מ-1.4 מטר מקו הבניין קדמי או אחורי, ו-0 מטר מקו בניין צידי. שטח המרפסות ייחשב כשטח</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>עיקרי בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. עומק המרפסות הכולל לא יעלה על 3 מ' סה"כ ושטחן לא יעלה על 12 מ"ר לדירה.</p> <p>7. לא תותר התקנת פרגולות במרפסות.</p> <p>8. מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת.</p> <p>9. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.</p> <p>10. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר על גבי חזיתות המבנה. מערכות המיזוג יותקנו במקומות ייעודיים בשטח מרפסת הדירות.</p> <p>11. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>12. לא תהיה חזית רציפה מעל 30 מ'.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.</p> <p>14. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האויר לאורך השנים.</p> <p>15. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>16. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>17. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות.</p> <p>18. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.</p> <p>19. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג הקומה השמינית מעל הקרקע.</p> <p>20. על גג הקומה השמינית תותר העמדת מתקנים לשימוש הבניין, כדוגמת המסומן בניספח הבינוי, אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.</p> <p>21. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת.</p> <p>22. לפחות 70% משטח חזיתות הבניין יצופו באבן בהתאם לניספח הבינוי.</p> <p>23. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 30% בהם מותר שימוש בחומרי בניין אחרים.</p> <p>24. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר.</p> <p>25. מפלס ה-0.00 יהיה כמצוין בניספח הבינוי.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>קולטי השמש ישולבו על גג הקומה השמינית מעל הקרקע כדוגמת המסומן בניספח הבינוי, כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, תיאום הפרחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בנוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, פתחים וחזיתות המבנה, מרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטי בניה, אבני שפה, מיקום יצירה של מסתורי כביסה, סימון פרטי מעלית וכו'.</p> <p>3. פיתוח נופי של המעבר הציבורי הנימצא מדרום לפרויקט (בין המבנה לרחוב יפו) אשר יכלול פינות ישיבה וגינון בהתאם לעקרונות התכנון המופיעים ניספח הבינוי, כולל שטחים לשימוש בתי</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>קפה בקומת הקרקע.</p> <p>4. תכנון פיתוח השצ"פ מצפון לפרויקט (גוש 30076 חלקה 201) ואישורו ע"י אדריכל העיר.</p> <p>5. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות) המצויים בתחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות 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, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהא אישור אנף התברואה להיתר הבניה. עגלות אשפה ימוקמו בתחום השטח הפרטי. לא תתאפשר פתיחת חדר אשפה אל רחוב יפו.</p> <p>7. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו, התש"ל-1970).</p> <p>8. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>9. אישור חברת החשמל לעניין לעניין חדר השנאים באם ידרש. יודגש כי חדר השנאים ימוקם בתת הקרקע בהתאם לסעיף 4.1.2 ב' בתקנון זה.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: מניעת מטרדים סביבתיים בזמן ולאחר הבניה, מיקום מערכות מכניות, חדר טרנספורמציה, איורור מיזוג, שילוט וכדומה. ביצוע הפעולות שידרשו יהיו על חשבון מגישי התוכנית לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>11. פתרונות הפריקה והטעינה עבור הפרויקט יתבצעו מרחוב יפו בלבד. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור המחלקת לאיכות הסביבה לעניין פתרונות אלה.</p> <p>12. הגדר המסומנת בתשריט ובניספח הבינוי בצבע צהוב תסומן להריסה כחלק מהיתר הבניה. תנאי למתן טופס איכלוס יהא הריסה בפועל של גדר זו.</p> <p>13. החזית המסחרית הפעילה של המבנה המתוכנן תהיה לאורך רחוב יפו בלבד. הגישה לשטחי המסחר תהיה גם היא מרחוב יפו בלבד. לא תתאפשר גישה לשטחי המסחר מהמעברים הניצבים לרחוב יפו ומהחזית הצפונית של הבניין. תאסר הצבת שולחנות וכיסאות במעברים אלה ובשצ"פ הגובל בתכנית מצפון.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה תיאום עם מחלקת החניה בעיריית ירושלים לעניין יצירת יחיד קטנות ללא חניה.</p>
יא	<p>מסחר</p> <p>החזית המסומנת בקו סגול בתשריט הינה חזית מסחרית וחלות עליה ההוראות הבאות:</p> <p>1. הכניסה לשטחי המסחר תהיה ממפלס המדרכה הסמוכה או ממפלס השצ"פ המצרני לרחוב יפו.</p> <p>2. הכניסה לשטחי המסחר תהיה מכיוון רחוב יפו בלבד.</p> <p>3. שטח כל חנות לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>4. לא יתאפשר מיקום כניסות לקומות המסחר מכיוון החזית הצפונית - אחורית של המבנה, ומכיוון החזיתות הניצבות לרחוב יפו.</p> <p>5. לא תתאפר הצבת שולחנות וכיסאות לכיוון המעברים הניצבים לרחוב יפו או לכיוון החזית</p>

4.1	מגורים ד'
	הצפונית של המבנה.
יב	ניהול מי נגר החדרת מי הנגר משטח התכנית תתבסס על השצ"פ הסמוך, גוש 30076 חלקה 201.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, פיתוח, מעבר תשתיות, הצבת ריהוט רחוב
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשחזור/העתקה</p> <p>1. מקטעי החזיתות הקיימים היום לאורך השצ"פ יועתקו לשצ"פ הנימצא מצפון למגורים - גוש 30076 חלקה 201.</p> <p>2. השצ"פ המתוכנן לאורך רחוב יפו יאפשר גישה חופשית לשטחי המסחר לאורך המבנה.</p> <p>3. תותר הצבת שולחנות בית קפה וכדומה עבור שטחי המסחר ובכפוף לתקנות עיריית ירושלים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
	קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
0	3	0	0	1	8	56	80	680	669		1031	2520	669	מגורים ד'
0	3	0	0									300	669	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. כולל מרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. השטחים אינם כוללים שטח למרפסות. לשטחים אלה יתווספו 12 מ"ר מקסימום שטח עיקרי לכל דירה עבור מרפסת.
3. נספח הבינוי מחייב לעניין גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור וקווי בניין.
4. שטח הבניה המירבי בבניין לא כולל שטחי חניה הנו 3892 מ"ר המהווה 580% משטח המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת הוא 28.05 מ' ומעליו תותר הקמת מעקה תקני ומבנה מצומצם ליציאה לגג ולמתקנים טכניים ע"פ נספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	1. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ, גוש 30076 חלקה 201 והמעברים המצרניים לחלקה 200 כמו גם לשצ"פ בחזית המבנה לאורך רחוב יפו, כמסומן בנספח הבינוי. התכנית תכלול פינות ישיבה וגינון תוך שימת דגש על הגדרת הכניסות לאורך הרזיזת המסחרית ומיקום מקטעי החזיתות לשימור. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו כמצויין בסעיף 4.1 י"א
2	טופס איכלוס	פיתוח בפועל של השצ"פ בגוש 30076 חלקה 201 והמעברים המצרניים לחלקה 200 כמו גם השצ"פ בחזית המבנה לאורך רחוב יפו כולל שימור בפועל של החזיתות המסומנות לשימור בנספח הבינוי והריסה בפועל של הגדר המסומנת להריסה בנספח הבינוי ובתשריט ובהתאם לכתוב לעיל.

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

<p>עשירה אחזקות תאריך: 22.12.15 בע"מ</p>	<p>סוג: תאריך: 22.12.15</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: עשירה אחזקות וניהול בע"מ 512656174</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>עיר יהודה: ירושלים חממונה על נכחי קנייניה האו"ר חתימתו של: [חתימה] או זכויות בשטחים בתחום התכנית (נלכד) 23.12.15 חתימה: [חתימה] תאריך: [חתימה]</p>	<p>סוג: בבעלות רשות מקומית</p>	<p>שם ומספר תאגיד: עריית ירושלים 533403338</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>עשירה אחזקות תאריך: 22.12.15 חתימה: וניהול בע"מ</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם ומספר תאגיד: עשירה אחזקות וניהול בע"מ 512656174</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 22.12.15 חתימה: [חתימה]</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם ומספר תאגיד: עמית מנדלקרן פרטי</p>	<p>עורך התכנית</p>

עומר בר - עמית מחלקת אדריכלים
www.o2a.studio.com
054.3370657
054.3370657