

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1514659

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0060210

הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש, רחוב המ"ג 11 רוממה

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
 05-06-2016
 נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תח"ב
 מיום _____ לראשון יום _____
 התכנית לא נספחה למכתב אישור
 התכנית נקבעה טיפוס _____

אשראי

דברי הסבר לתכנית

לפי תכנית המתאר 62 שטח התכנית מוגדר כאזור מגורים 5.

תכנית זו מציעה להרוס את כל המבנים הקיימים בשטח המגרש, אשר על פי הערכתו של אדריכל השימור נבנו בסביבות 1940. על פי המלצת אדריכל השימור קבעה המחלקה לשימור מבנים ואתרים בעיריית ירושלים שניתן להרוס מבנים אלה. תכנית זו מציעה להקים בנין מגורים בן 6 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית, שתי קומות מתחת למפלס רחוב המייג ושש קומות בכל חתך. הגישה לקומת החניה תהיה מרחוב גדרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש, רחוב המ"ג 11 רוממה
		מספר התכנית	101-0060210
1.2	שטח התכנית		0.828 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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
 קואורדינאטה X 219012
 קואורדינאטה Y 633274

1.5.2 תיאור מקום שכונת רוממה. רחוב המ"ג מספר 11 ובצד השני רחוב גדרה. קרוב לתחנת מגן דוד אדום

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	המ"ג	11	1

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	מוסדר	חלק	55	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3583	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 3583.	4053	279	05/11/1992
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעלית חיצונית בבניין קיים. הוראות תכנית בניית מעלית בבניין קיים תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יאיר גוטמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יאיר גוטמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:100	2	01/05/2016	יאיר גוטטמן	30/05/2016		לא
תנועה	מחייב	1:100	1	08/03/2016	ישראל סובול	30/05/2016		לא
מצב מאושר	מחייב חלקית	1:250	1	11/07/2015	מיכאל שוורץ	03/04/2016		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	אבנר כהן			בית אל	קטלב (1)	3	02-9973488		rcohen488@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' קטלב 3 בית אל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבנר כהן			בית אל	קטלב (1)	3	02-9973488		rcohen488@gmail.com

(1) כתובת: רח' קטלב 3 בית אל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבנר כהן			בית אל	קטלב (1)	3	02-9973488		rcohen488@gmail.com
בעלים	רחל כהן			בית אל	קטלב (1)	3	02-9973488		rcohen488@gmail.com

(1) כתובת: רח' קטלב 3 בית אל.

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	יאיר גוטמן	7685	יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	חלי"ה	13	02-5635770	02-5632403	yaguarch@g mail.com
	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	ניסנבאום	18	02-6522198	02-6522199	sobolisrael@ 012.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048	סומך	אשקלון	השונית	4	08-6947470	08-9397990	mshv@mshv. net

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת הכולל 2 יח"ד והקמת בנין חדש בן 6 קומות הכולל 13 יח"ד מעל חניה ומחסנים ושטח לצורכי ציבורי בקומה א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שנוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת הוראות בינוי להקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומת מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצרת 13 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבנינוי (נספח מספר 1).
- ג. קביעת שטחי בניה המרביים למגורים בהיקף של 2057.18 מ"ר, מהם 1341.50 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 715.68 מ"ר שטחי שרות.
- ד. קביעת הוראות בגין שטח לצורכי ציבור בקומת א' בהיקף של 110.00 מ"ר (עיקרי + שירות) עבור ספריה.
- ה. קביעת קווי בנין חדשים לבניה, כאמור.
- ו. קביעת מסי יחידות הדיור ל- 13 יח"ד.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור או לעקירה.
- ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- י. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- יא. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.828	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		98
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	13
מגורים (מ"ר)	מ"ר	332.45	1,341.5
			+98
			+11
			+1,009.05

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
דרך מאושרת	2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	664.9	80.30
דרך מאושרת	163.1	19.70
סה"כ	828	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	172.82	20.90
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	653.98	79.10
סה"כ	826.8	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
40.43	זיקת הנאה
328.80	מבנה להריסה

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. ספריה
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותרנה הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל חניה תת קרקעית בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספר 1) 2. שטחי המחסנים המצוינים בטבלה 5 יהיו בהיקף שלא יעלה על 10 מ"ר לדירה. לא יותר ניוד שטחים אלה לשימושים, או למפלסים אחרים. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת. 3. תכסית בניה על הקרקעית 45% ותכסית בניה תת קרקעית עד 80% 4. תכנון הבניין ילווה את הטופוגרפיה הקיימת, תוך הימנעות מיצירת קירות תמך גבוהים כלפי הרחובות הסמוכים. 5. גובה הגדר הניצבת לרחוב המ"ג לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הקרקע הצמוד לה.
ב	חניה
	1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקינות. 2. בשטח המגרש יוקם חניון תת קרקעי כמפורט בנספחים. הכניסה והיציאה של החניון יהיו מרחוב גדריה. 3. ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. 4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לאורך רחוב המ"ג בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה להסדרת מדרכה ציבורית בגבולות המגרש. 5. קומת החניה תהיה תת קרקעית במלואה. 6. לתת פתרון חניה ישים שנותן מענה עבור 13 יח"ד.
ג	הפקעות לצרכי ציבור
	1. בתחום מבנה המגורים המוצע בקומה א' במפלס +3.5, יוקצה שטח ציבורי בנוי בהיקף שלא יפחת מ 110 מ"ר לצרכי ספריה בלבד בהתאם למסומן בצבע ירוק ובאות (א.) בנספח הבינוי. 2. הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ומכיוון הרחוב המ"ג ותובטח נגישות

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>נכים.</p> <p>3. השטח הציבורי ייבנה במלואו ובשלמותו, לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, בד בבד עם בניית המגורים וכחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>4. תכנון השטח הציבורי והקמתו יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בנייה, שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו ייבנו שאר התוספות בתוכנית.</p> <p>5. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי למבנה המגורים, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>6. השימוש בשטח יהא ציבורי בלבד. בעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה. רישום השטח על שם עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p> <p>7. שטח זה יופקע ע"י עיריית ירושלים. על שטח זה חל סעיף 6.12 הפקעות לצרכי ציבור.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</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. 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>ג. מספר הקומות הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ד. מפלס הכניסה הקובעת הינו מחייב וזאת בהתאמה לפיתוח רחוב גדרה, כל סטיה ממנו תחשב סטייה ניכרת כמצויין בנספח הבנוי.</p> <p>ה. שלבי הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</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>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קוי הבנין המירביים לבניה מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>2. קווי הבנין המסומנים בתשריט בשני קוים נקודה בצבע אדום הם קוי הבנין המירביים לבניה</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
שנמצאת במלואה מתחת לקרקע.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
										110		12	98	664.9	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
										2057.18	461.42	254.26	1341.5	664.9	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	1	(1) 7	21.5	19.5	13	45	326	2167.18	461.42	266.26	1439.5	664.9	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

אחסנה (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
155.11	(2)	1	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות מהתכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
אחוזי הבניה המרביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 240 % משטח תא שטח מס' 1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מס' הקומות יהיה 6 בכל חתך כך שלכיוון רחוב המ"ג יותרו 6 קומות ולכיוון רחוב גדרה יותרו 6 קומות. עומק הנסיגה בקומה 7 לא יפחת מ- 7.50 מ' מחזית המערבית בהתאם למסומן בנספח הבינוי מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	חשמל
	<p>1. תבנה חדר שנאים בתחום קווי הבניין .</p> <p>2. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק או להגן על התשתיות ו/או המתקנים הקיימים של הח"י בתחום המגרש בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי השטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכדו') עפ"י שיקול הדעת המקצועי של הח"י.</p>
6.2	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י"בתוספת השניה לתקנות בתכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בהתאם למסומן בתשריט יחולו הוראות אלה :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור שימור העצים. הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 2-5.</p> <p>2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>3. סימון בתשריט עצים לשימור.</p> <p>4. עצים 1 אורך (מספר 1) שימור מחמיר. הוראות שימור. חפירה ו/או שינוי שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מטרים מהיקף גזעי העצים, בצד דרומי. בנוסף, 2 עצי שסק (מספר 2,3) לשימור.</p> <p>5. סימון בתשריט עצים להעתקה. 1 עץ שקד (מספר 4).</p> <p>תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים העצים לפני ההעתקה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יוטפלו ויתחזקו על ידי היזם נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים חיוניותם וחיבורם מערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>6. סימון בתשריט עצים לעקירה. 1 עץ אזדרכת (מספר 5).</p>
6.5	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט 5106/0 "ירושלים, ח' בית כיכא", י"פ: 1390 עמוד 2158, מים 31/08/1967 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל העבודה 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 ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>

<p>בדיקות ארכאולוגיות</p>	<p>6.5</p>
<p>וחוק רשות העתיקות התשמי"ט-1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.6</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</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 סלולוריים), 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. באחריות היוזם להוציא רישיונות העתקה לעים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור שימור העצים.</p> <p>6. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ע"פ דרישות מחלקת שפע.</p> <p>7. רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה א במפלס +3.5 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקינות.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לאורך רחוב המ"ג בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה להסדרת מדרכה וחניה ציבורית בגבולות המגרש.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי.</p> <p>11. הבניה תפוקח ע"י מהנדס קונסטרוקציה וזאת לשם מניעת הפגיעה ביציבותם של המבנים הסמוכים לתחום התוכנית.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקביעת הוראות לענין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>13. הריסת המדרגות ברחוב המ"ג מותנית בהקמת מדרגות קבע אשר יאפשרו גישה רגלית לחלקה 56 מרחוב המ"ג.</p>	

6.8 זיקת הנאה	
<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הוא שטח בו ניתן לבעלי חלקה 56 בגוש 30235 זכות מעבר לצורך כניסה משותפת ותרשם על כך הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. השימוש בשטח זיקת הנאה יתאפשר רק אם תאושר תכנית עתידית בחלקה 56 אשר תכלול זיקת הנאה בחלק הצמוד לזיקת ההנאה בתכנית זו, ובמטרה לייצר כניסה משותפת לחנייה תת-קרקעית.</p>	

6.9 חומרי חפירה ומילוי	
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	

6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	
<p>1. הגדרות, המחסן, והמבנה המסומנים בתשריט ונספת הבינוי מס' 1 בצבע צהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי להריסת המדרגות ברח' המ"ג יהיה הקמת מדרגות קבע אשר יאפשרו גישה רגלית לחלקה 55 מרח' המ"ג.</p>	

6.11 היטל השבחה	
<p>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.</p>	

6.12 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה תנאי להיתר בניה. תנאי לטופס 4	<p>הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.</p> <p>הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>סיום ביצוע השטח הציבורי לשבעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אבנר כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 01-06-2016 חתימה:
	[Handwritten signature]		
יזם	שם: אבנר כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 01-06-2016 חתימה:
	[Handwritten signature]		
בעל עניין בקרקע	שם: אבנר כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 01-06-2016 חתימה:
	[Handwritten signature]		
בעל עניין בקרקע	שם: רחל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 01-06-2016 חתימה:
	[Handwritten signature]		
עורך התכנית	שם: יאיר גוטמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 01-06-2016 חתימה:
	[Handwritten signature]		

יאיר גוטמן

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
ירושלים-91083 ת.ד. 8432