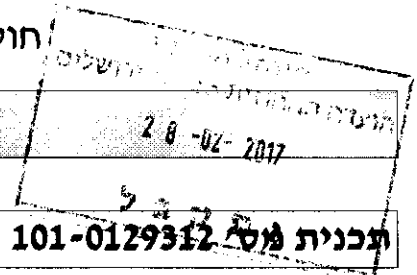


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 101-0129312

הקמת מבנה חדש ברחוב ירמיהו 66, שכונת רוממה, ירושלים

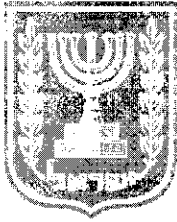


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 5.12.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

איתנה
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

ברחוב ירמיהו, בשטח המשמש למוסך רכבים, על קרקע פרטית, מגישים תכנית לבניית מבנה מגורים, שצ"פ ושינוי בדרכים. סה"כ 26 יח"ד.

התכנית מתאימה למדיניות התכנון לאיזור רוממה.

התכנית משנה חלוקת קרקע קיימת לאור הנחיצות של איזור ציבורי (שצ"פ) באיזור. התכנית מציעה איחוד של 2 חלקות קיימות למגורים, הפקעה של שטח לשצ"פ ושינוי במערך הדרכים.

סה"כ שטחי הבנייה הם 337.5% מירבי כולל מסחר (270% עיקרי ו 25% שירות). נפח הבניה הוא 8 קומות מעל רחוב ירמיהו ושצ"פ לכיוון מוסד "עלה".



מבנה תכנון



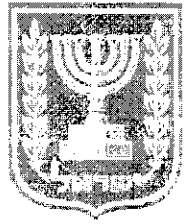
תכנון זמני



תכנון זמני
אזור תדפוס 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הקמת מבנה חדש ברחוב ירמיהו 66, שכונת רוממה, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0129312

מספר התכנית

2.541 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

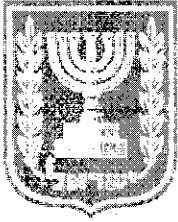
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



מזכה ה... 60

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219314 קואורדינאטה X

633214 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ירמיהו מוסך טוטה זמיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

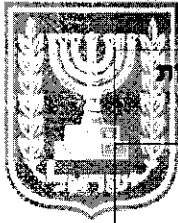
נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ירמיהו	66	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	מוסדר	חלק	149-150, 152, 227, 318	220, 324

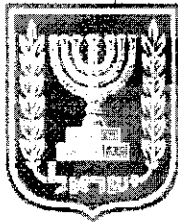
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1458	5,4,2 - 1

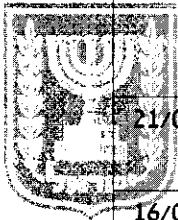


1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

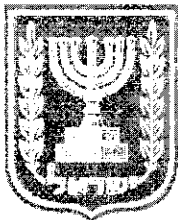
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959
1458	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 1458.	2829	2348	24/06/1982



מחלקת תכנון
המחנה הישן



מחלקת תכנון
המחנה הישן



מחלקת תכנון
המחנה הישן

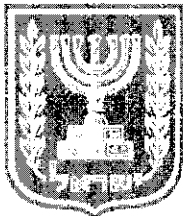
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נורית אגמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נורית אגמון		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, קומות וקווי בניין	14/12/2016	נורית אגמון	09/02/2016	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	04/02/2016	אייל קראוס	21/01/2016	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	נספח דרכים	14/02/2016	אייל קראוס	31/01/2016	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	קומפילציה למצב מאושר	31/01/2016	נורית אגמון	28/01/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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



המחלקה לניהול תכנון
ועבודות הנדסאיות



המחלקה לניהול תכנון
ועבודות הנדסאיות

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

1.8.1 מגיש התכנית



המחלקה לביטחון
המבנים והתשתיות

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	יפו	1	02-6296666	02-6297777	
	פרטי	זמיר בקל			ירושלים	הנטקה	38	02-6580900	02-6580917	zamir@toyo- fa- zamir.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זמיר בקל			ירושלים	הנטקה	38	02-6520300	02-6580917	zamir@toyota- zamir.co.il



המחלקה לביטחון
המבנים והתשתיות

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	יפו	1	02-6296666	02-6297777	
חוכר	זמיר בקל			ירושלים	הנטקה	38	02-6580900	02-6580917	zamir@toyota- zamir.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הערה: עיריית ירושלים כבעלים תא שטח ביעוד דרך מאושרת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נורית אגמון	83823	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	029920261	office@ag-br.com
אדריכל	אדריכל	יואל בריידמן	70789	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	029920261	office@ag-br.com
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kraus-eng.co.il
	מהנדס	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	



מנהל המכס והמע"מ
מנהל המס הכנסה



מנהל המכס והמע"מ
מנהל המס הכנסה

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 מבנה חדש בשכונת רוממה לשם יצירת 26 יח"ד שצ"פ ומבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 ודרך מאושרת למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 ושטח ציבורי פתוח לדרך חדשה.
- 2.2.3 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 ודרך מאושרת לשטח ציבורי פתוח.
- 2.2.4 קביעת הוראות להקמת מבנה מגורים מסחר ומוסדות ציבור בתא שטח חדש מס' 1. בהתאם לנספח בינוי מס' 1.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי ופיתוח בגין שטח ציבורי פתוח בתא שטח חדש מס' 2.
- 2.2.6 קביעת השימושים המותרים בתא שטח מס' 1.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות להריסה.
- 2.2.8 קביעת קווי בנייה חדשים.
- 2.2.9 קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית ל- 5375.96 מ"ר.
- 2.2.10 קביעת סה"כ יחידות הדיור ל- 26 יח"ד בתא שטח מס' 1.
- 2.2.11 קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 2.2.12 קביעת הוראות עבור שטח לצרכי ציבור בהיקף של 187 מ"ר בקומה 2-, מפלס 6.30-.
- 2.2.13 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.14 קביעת מספר הקומות ל-8 מעל מפלס רחוב ירמיהו, 2 קומות מתחת למפלס רחוב ירמיהו ומעל קומות חנייה תת-קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
- 2.2.15 קביעת הוראות להפקעת השטחים הציבוריים.
- 2.2.16 קביעת הוראות בגין סטיו (ארקאדה) לרחוב ירמיהו בחלק המסחרי של הבניין.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.541



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	175		+175		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	26		+14	12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,087.36		+987.56	1,099.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	204.95		+204.95		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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	6,5
דרך מוצעת	7,4,3
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	5
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	5
מבנה להריסה	דרך מוצעת	4,3
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
סטיו	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
31.05	789.08	דרך קיימת

מצב מאושר

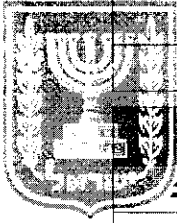
אחוזים	מ"ר	יעוד
55.69	1,415	מגורים 1
13.26	336.88	שטח ציבורי פתוח
100	2,540.96	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.65	499.35	דרך מאושרת
34.98	888.87	דרך מוצעת
33.41	849.02	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
11.95	303.72	שטח ציבורי פתוח
100	2,540.96	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
295.28	דרך /מסילה לביטול
1,263.19	מבנה להריסה



המנהל
מס' 60



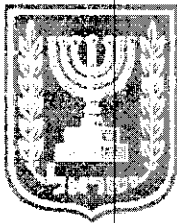
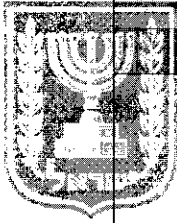
המנהל
מס' 60



המנהל
מס' 60

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>במפלס 2- בית כנסת/גן ילדים/מעון יום. מגורים מסחר בקומת הקרקע בחזית הפונה לרח' ירמיהו ורח' הרקמה חניה ומחסנים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 26 יחידות דיור. 2. הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 0.5 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות ורמפה ממפלס רחוב ירמיהו. מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא +820.00, 0.00 כמצויין בנספח הבינוי 3. מספר הקומות יהיה 7 קומות מעל קומה מסחרית לכיון רח' ירמיהו, ו-5 קומות מתחת למפלס המסחר לכיוון השצ"פ, כולל קומות חנייה תת-קרקעיות. 4. המבנה יבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 5. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. 6. גדלן הממוצע של יח"ד בתחום התכנית יהיה כ-100 מ"ר כולל ממ"ד. 7. לא תותר הבלטת מרפסות זיזיות שאינן עוקבות לכיוון רחוב ירמיהו.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: סטיו</p> <p>בחזית הבניין הפונה לרחוב ירמיהו ובחזית הבניין הפונה לרחוב הרקמה בחלקה המסחרי, המסומנות בתשריט בסטיו תיבנה ארקאדה בקומת הקרקע בקו בניין אפס, בהתאם למסומן בנספח הבינוי מס' 1. מובא בזאת כי ביצוע הארקדה לכיוון רחוב הרקמה אינו מחייב. המעבר המקורה שבשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי ותירשם לגבי הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח. 2. מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 3. הכניסה לקומות החנייה התת-קרקעית לא תותר מרח' ירמיהו, והיא תהיה מרח' הרקמה או מההסתעפות אליו.</p>
ד	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית</p>



4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע כתום עם האות (א) בקומה -2- במפלס -6.30-, והיקפו 187 מ"ר, הינו שטח ציבורי עבור עיריית ירושלים.</p> <p>2. שטח זה מיועד להפקעה ע"י עיריית ירושלים, על שטח זה יחולו הוראות סעיף 6.11"הפקעות לצרכי ציבור" להלן.</p> <p>3. מפלס מבנה הציבור יפותח כהמשך למפלס הדרך החדשה, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>4. תובטח כניסה נפרדת לשימוש הציבור ותובטח נגישות לנכים לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>5. השימוש עבור גן ילדים או מעון יום יהיה בכפוף לדיון בועדה המקומית והליך פרסום ושימוש בדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>6. במידה ויוחלט על שימוש עבור גן ילדים או מעון יום, מסמכי התכנית יציגו שטחים תקנים עבור כיתות גן ילדים וחצר צמודה, בתיאום עם אגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קו בנין עילי:</p> <p>בחזית הבניין הפונה לרחוב הרקמה יותרו מרפסות ע"פ קו בנין עילי כמסומן בתשריט.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>נטיעות, גינות.</p> <p>מעברים ושבילי הליכה.</p> <p>ספסלי גן ושולחנות גן.</p> <p>מתקני משחקים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.</p> <p>2. תכנון ופיתוח השצ"פ יעשה בתיאום עם אגף שפ"ע, עם מינימום מפלסים, למיצוי מקסימלי של השטח.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>4. תנאי לטופס 4 למגורים סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.</p> <p>ב. תוואי הדרכים ורוחבן הוא כמצויין בתשריט.</p>
4.4	דרך מוצעת

דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.4.2
<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.</p> <p>ג. שטח של הדרך יעבור על שם עיריית ירושלים כאשר הוא פנוי מכל גדר וחפץ.</p>	א



משרד תכנון ובינוי



תכנון ובינוי
מונה תדפיס 30



תכנון ובינוי
מונה תדפיס 30

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



מחלקת תכנון
ירושלים



מחלקת תכנון
ירושלים

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידני שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									187	12	175			849	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
						26			4972.01	2363.21	149.22	521.44	1938.14	849	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									216.95		27.45	12	177.5		1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	5	(3) 8	(2) 27.5	30.62	26	45	633.21	5375.96 (1)	2375.21	351.67	533.44	2115.64	849	1	סך הכל-	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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



מחלקת תכנון ופיקוח
ת.ד. 1000 ירושלים 9100

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
(4)	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	(4)	

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לחוק התכנון והבנייה 1965, לרבות שטחי חנייה, מרחבים מוגנים ושטח מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מבלי לגרוע מכל דין, יתאפשר ניווד של שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת ולהיפך, בהיקף של עד 70 מ"ר..

(2) מעל הגובה המצויין יותר חדר יציאה לגג וגג עד לגובה 30.80 + מ' עם מעקה תיקני.

(3) קומה: קומת כניסה, הערה: מפלס הכניסה האבסולוטי הינו 820.00 + = 0.00

מעל הגובה המצויין יותר חדר יציאה לגג וגג עד לגובה 30.80 + מ' עם מעקה תיקני.

(4) כמסומן בתשריט.



מחלקת תכנון ופיקוח
ת.ד. 1000 ירושלים 9100

6. הוראות נוספות

6.1 גמישות לתכנית

1. על אף האמור בסעיף 6.5, תתאפשר גמישות של 0.5 מ' בגובה הבניין ובמפלס הכניסה הקובעת.
2. אין התכנית מחייבת הקמת ארקדה לכיוון רחוב הרקמה כפי שמופיע בנספח הבינוי.
3. התכנית מאפשרת לנייד שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת ולהיפך בהיקף של עד 70 מ"ר.

6.2 איכות הסביבה

1. במידה ויבוקשו שימושי הסעדה במסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום האויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.
2. לא יותר שימוש במערכות להגברת קול לשם השמעת מוסיקה ו/או כריזה וכדומה מחוץ לכותלי בתי העסק.
3. לא תותר הוצאות כיסאות וספסלים בחצרות המסחר מתחת לבתי המגורים.
4. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות ובכיוון המגורים המתוכננים מצפון-מזרח.
5. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
6. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי ובאורך המרבי האפשרי, משני צידי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים.

6.3 חלוקה ו/או רישום

- 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 הועדה המקומית. ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה 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 הועדה המקומית.

6.4 ניהול מי נגר

- ניהול מי הנגר תלוי בממצאי סקר לאיתור מזהמי קרקע. במידה וימצא המקום מתאים לבניית משמרת מים יחולו עליו הוראות סעיף זה:
1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 30 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.
 3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 4. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.

6.5	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת +0.00 - לבניין כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות 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. גובה הבניין הינו מחייב וכל תוספת גובה תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ה. השימושים בתכנית הינם מחייבים וכל שינוי בשימוש יחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ו. הארקאדה המיסתרת בחזית לרח' ירמיהו בקומת הכניסה ובקו אפס הינה מחייבת וכל שינוי יחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ז. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל שינוי בשלבי הבנייה יחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ח. הוראות ההריסה הינן מחייבות וכל שינוי בהן יחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>
6.6	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, באם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.7	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.8	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>21. תנאי למתן היתר בנייה -תיאום עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>22. היתר בניה מכח תכנית זו יינתן במסגרת דיון בועדה המקומית לעניין השימוש הספציפי המוצע בהיתר לשטח הציבורי בבניין, בכפוף להליך פרסום ושימוע, בדומה לחלק הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.9	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, ובכלל זה לזיקת הנאה להולכי רגל בשטח הארקאדה, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>



תנאים למתן היתרי בניה

לרבות קווי 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 קמת מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. הגשת תכניות פיתוח בתאום עם מהנדס העיר עבור השטח הציבורי הפתוח. התכנון יכלול בין היתר: מפלסי פיתוח, קירות תומכים, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, ספסלים, ריהוט ומתקני משחקים.

5. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ע"פ דרישות מחלקת שפע.

6. רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 2- במפלס 6.30- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

7. תנאי לטופס אכלוס למגורים יהיה סיום פיתוח השצ"פ והשטח הציבורי המבונה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר השימוש בשטח שיועבר לידי עיריית ירושלים יהא ציבורי בלבד. רישום השטח על שם עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום הבית המשותף

9. תנאי למתן היתר בניה/ היתר חפירה/ היתר פיתוח הינו אישור מורשה נגישות לפרוייקט כולל השצ"פ

10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

11. תנאי למתן היתר בנייה הינו בניית מתקן אשפה עבור 6 עגלות 1000 ל' בתוך שטח המגרש. גודל ומיקום המתקן יקבע בשלב קבלת היתר הבנייה.

12. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת מסמך סביבתי הסוקר את המיטרדים שעלולים להיגרם כתוצאה מפעילות העסקים הסובבים על השוהים במבני המגורים בהיבטי אויר, מפגעי רוח, חומרים מסוכנים ורעש.

13. תנאי למתן היתר בנייה הינו עריכת סקר לאיתור מזהמי קרקע. ממצאי הסקר ישלחו לרשות המים.

14. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה ראשון יהיה הכנת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וביצוע הפעולות הנדרשות לאור ממצאי הסקר.

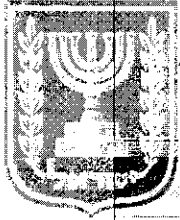
15. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י תושייה. התכנית תכלול הסדרת מדרכות, חנייה מזדמנת במידות המורחג פסי האטה וכו'

16. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן וע"פ המידות התקניות.

17. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור התכנית לצורכי רישום תצ"ר.

18. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר סקירה של המיטרדים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למגורים המתוכננים ושעלולים להיווצר כתוצאה מהעסקים והתעשייה מסביב.

19. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה ראשון יהיה הכנת חו"ד אקוסטית לבדיקה ואישור



6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	המחלקה לאיכות הסביבה. חוות הדעת תכלול בין היתר התייחסות לרעש מתחבורה מרח' ירמיהו הן כלפי המגורים והן כלפי מבנה הציבור, התייחסות לרעש ממערכות האוורור מהחניון ומהמערכות המכאניות שישרתו את שטחי המסחר ואת שטחי הציבור. 20. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לגבי השימושים במסחר שיהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטרד לתושבים בבתים הסמוכים.

6.10	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

6.12	הריסות ופינויים
	- כל המסומן בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה/ חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה - יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתכנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.



6.13	הוראות בזמן בניה
	בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בנייה עבור המגורים	1. אישור תכנית לשטח הציבורי הפתוח אצל מהנדס העיר או מי מטעמו 2. תאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים עבור השטח הציבורי הבנוי.
2	תנאי למתן טופס 4 למגורים	סיום פיתוח השטחים המיועדים לציבור בתוך התכנית, ובהתאם למפורט בהוראותיה, לרבות דרכים, שבילים, שטחים פתוחים ומבני ציבור.



7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

	שם: עיריית ירושלים	סוג: רשות מקומית	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 50023008		חתימה:	
	שם: זמיר בקל	סוג: זמיר בקל	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: זמיר בקל	סוג: זמיר בקל	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: עיריית ירושלים	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 50023008		חתימה:	
	שם: זמיר בקל	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: נורית אגמון	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: בריידמן אגמון אדריכלים		חתימה:	



מספר ת.ד. 60