

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0623215**

**תוספת יח"ד, תוספת שטחים ושינויים בבינוי ברח' ירמיהו 27, רוממה**

**ירושלים**

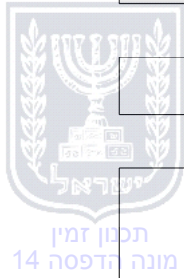
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת יחידות דיור ושינויים בבינוי ברח' ירמיהו, רוממה.

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים.

ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

תוספת קומת מרתף 4- חדשה.

תוספות בקומות מרתף 3- ומרתף 2-

תוספת קומות חדשות לשם תוספת יח"ד - קומה ז' בנין A, קומה ח' בנין A+B, קומה ט' בנין A ו-B קומה י' בנין B.

ג. קביעת קווי בניין לבניה.

ד. תוספת 500 מ"ר בהתאם להוראות סעיף 62 א(א)16(א) לחוק התכנון והבניה.

ה. תוספת 276 מ"ר הנדרש להקמת ממי"ד, שטחי שירות (ממדים) מכח סעיף 62 א (א-9) לחוק התכנון והבניה.

ו. תוספת 3322 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, מכח סעיף 62 א (א-15)

ז. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 18524 מ"ר.

ח. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-46 יח"ד ל-82 יח"ד.

ט. הגדלת מס' קומת בבנין A מ-8 קומות מאושרות ל-12 קומות וקומה טכנית מעל 2 קומות חניה, ובבנין B מ-

8 קומות מאושרות ל-12 קומות וקומה טכנית מעל 3 קומות חניה.

י. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

יא. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

יב. קביעת הוראות בגין תוספת שטח לגן ילדים מכוח סעיף 62 א (א-16) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת יח"ד, תוספת שטחים ושינויים בבינוי ברח' ירמיהו 27, רוממה

**מספר התכנית** 101-0623215

**1.2 שטח התכנית** 2.715 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

**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 219399

קואורדינאטה Y 633154

**1.5.2 תיאור מקום** ירושלים, שכונת רוממה, רח' ירמיהו 27**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	27	

שכונה רוממה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	מוסדר	חלק	216	

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
8236	1

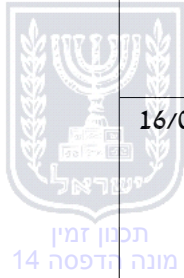
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (62) ככל שלא שונו במפורש בתכנית זו.	שינוי	62
25/01/2006	1380	5485	תכנית זו משנה את תכנית 8236 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 8236 ממשיכות לחול.	כפיפות	8236



**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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	20/11/2018	יצחק שפירא	10: 20 20/11/2018		לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 200	1	03/12/2018	יצחק שפירא	13: 33 03/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/11/2018	אוריה שוחט	11: 49 14/11/2018		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	חב' האחווה מגורי יוקרה בע"מ חב' האחווה מגורי יוקרה בע"מ			ירושלים	יפו	216	054-4722725		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חב' האחווה מגורי יוקרה בע"מ חב' האחווה מגורי יוקרה בע"מ			ירושלים	יפו	216	054-4722725		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חב' האחווה מגורי יוקרה בע"מ חב' האחווה מגורי יוקרה בע"מ			ירושלים	יפו (1)	216	054-4722725		

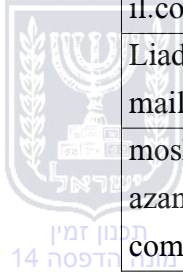


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

(1) כתובת: יפו 216, ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		345bait@gmail.com
	עורך ראשי	יצחק שפירא		ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733403		Liad.arc1@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	מעלות דפנה	119	050-5566946		moshe_big_hazan@walla.com
מהנדס	מהנדס	משה קווניצוב	87631		ירושלים	המרפא	5	02-5384620		kuzni.m@gmail.com





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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**

תוספת יח"ד ושינויים בבינוי ברח' ירמיהו 27, רוממה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

שינוי במפלסי הבניה המוצעת בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

קומת מרתף 4- קומה חדשה משותפת לשני הבניינים, לשם תוספת חניות, מחסנים וחדרי מכונות.

קומת מרתף 3- תוספת בנייה לשם תוספת חניות, חדר גנרטור, חדר מערכות טכניות ומתקני שירות.

קומות מרתף 2- 1- תוספת בנייה לשם תוספת מערכות טכניות, מכונות ומתקני שירות.

קומת קרקע- תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת גן ילדים בבנין B.

קומות א', ב', ג', ד', ה', ו', ז' (בבנין B) - תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות.

קומה ז' מפלס +20.23 - בנין A - קומה חדשה לשם תוספת יח"ד

קומה ח' מפלס +23.12 - בנין A - ו- B קומה חדשה לשם תוספת יח"ד

קומה ט' מפלס +26.01 - בנין A ו- B - קומה חדשה לשם תוספת יח"ד

קומה י' מפלס +28.90 - בנין A - חדר יציאה לגג, בנין B - קומה חדשה לשם תוספת יח"ד

יציאה לגג מפלס +32.97 - בנין B - חדר יציאה לגג

ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

ד. הגדלת שטחי בניה מאושרים בתחום תא שטח מס' 1 כמפורט להלן:

הגדלת שטחי הבניה העיקריים ב-500 מ"ר כמותר בהוראות סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.

הגדלת שטחי השירות התת קרקעיים ב-3202 מ"ר כמותר בהוראות סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.

הגדלת שטחי הממ"דים ב-289 מ"ר בהתאם למותר בתקנות המיגון.

התרת ניווד שטחי שירות מאושרים משטחים מעל מפלס ה-0.00 לשטחים שמתחת למפלס ה-0.00 בכפוף למותר

בהוראות סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.

ה. קביעת השימושים המותרים בתחום תא שטח מס' 1 למגורים, גן ילדים ומסחר, בהתאם למאושר בתכנית

8236 ובתכנית המתאר המקומית לירושלים.

ו. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-46 יח"ד מאושרות ל-82 יח"ד.

ז. הגדלת מס' קומות בבנין A מ-8 קומות מאושרות ל-12 קומות וקומה טכנית מעל 2 קומות חניה, ובבנין B מ-8

קומות מאושרות ל-12 קומות וקומה טכנית מעל 3 קומות חניה.

ח. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

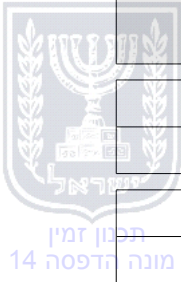
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,715	100
סה"כ	2,715	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,715.24	100
סה"כ	2,715.24	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>יותר השימושים המותרים באזורי מגורים בהתאם לתכנית 62, לרבות מגורים, מסחר, (ללא אפשרות הפעלה של בתי אוכל הכוללים הכנת מזון), וגני ילדים. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה, בין היתר לעניין הצורך בפירי אוורור למסחר.</p>	
הוראות	4.1.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. קביעת הבינויים הבאים בשטח:  שינוי במפלסי הבניה המוצעת בהתאם למפורט בנספח הבינוי.  קומת מרתף 4- קומה חדשה משותפת לשני הבניינים, לשם תוספת חניות, מחסנים וחדרי מכונות.  קומת מרתף 3- תוספת בנייה לשם תוספת חניות, חדר גנרטור, חדר מערכות טכניות ומתקני שירות.  קומות מרתף 1-, 2- תוספת בנייה לשם תוספת מערכות טכניות, מכונות ומתקני שירות.  קומת קרקע- תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת גן ילדים בבנין B.  קומות א' ב' ג' ד' ה' ו' ז' (בבנין B) - תוספת בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות.  קומה ז' מפלס +20.23 - בנין A - קומה חדשה לשם תוספת יח"ד.  קומה ח' מפלס +23.12 - בנין A ו-B - קומה חדשה לשם תוספת יח"ד.  קומה ט' מפלס +26.01 - בנין A ו-B - קומה חדשה לשם תוספת יח"ד.  קומה י' מפלס +28.90 - בנין A - חדר יציאה לגג, בנין B - קומה חדשה לשם תוספת יח"ד.  יציאה לגג מפלס +32.97 - בנין B - חדר יציאה לגג.</p> <p>2. כל הבניה תהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לבניה עילית ובקו נקודה בדיו אדום לבניה תת קרקעית.</p>	
הוראות בינוי	ב
<p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, ושטחי בניה מירביים.</p>	
הוראות בינוי	ג
<p>מס' יח"ד המרבי יהיה 82 יח"ד, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
הוראות בינוי	ד
<p>לא יותרו מרפסות קונזוליות בעומק 3.5 מ' למעט המרפסות המופיעות בנספח מס' 1.</p>	
הוראות בינוי	ה
<p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>	
הוראות בינוי	ו
<p>הכניסה הקובעת לבניין (מפלס ה- 0.00) תהיה הכניסה לקומות המגורים והיא תהיה בגובה 828.25 מפני הים.  תותר חריגה של 1 מ' לכל כיוון מגובה זה, בהתאם לצורכי התכנון של הבניין.</p>	

4.1	מגורים ג'
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח 1 בלבד. חניה תפעולית למסחר תבוצע בתחום הרחבת הדרך בהתאם למאושר בהיתר 08/255.2.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ של החניונים יהיה בהתאם להוראות המחלקה לאיכות הסביבה וכפי שאושר בהיתר 08/255.2.</p>
ח	<p><b>מעליות</b></p> <p>תותר בניית חדרי מדרגות ומעליות בקו בניין 0 בצד הפונה לשטח ציבורי/דרך, כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ט	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי ומס' הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה לו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תאי השטח (2:1) יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. ההוראה המפורטת בתכנית זו לגבי מרפסות קונזוליות הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
י	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
יא	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר 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: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנית חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, (למעט מתקנים סולאריים), 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.</p> <p>4. חיזוק מבנים- תמ"א 38</p> <p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי עפ"י הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה, הכולל לבין השאר גם הנחיות בנוגע לגן הילדים הכלול בתכנית. מסקנות המסמך יעוגנו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהיה מילוי אחר ההוראות בסעיפים ג' (רישום הערת אזהרה), יא' (העתקת מתקנים על הגג), ז' (חניה) להלן, וסעיף 6.2 (חשמל).</p> <p>7. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה נטיעת 7 עצים בוגרים בגודל 8 ובגובה 4 מ' ממיכל 60 ליטר. הכל בפיקוח אגרונום/גן מקצועי. נציג מח' גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה.</p> <p>8. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר יהא העברת שטחי גן הילדים והחצר לידי עיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה תכנונית בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפיה שטחי השירות ישרתו את השטחים העיקריים שבתכנית בלבד ולא ירשמו כיחידות נפרדות.</p>
יג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מודגש בזאת כי המעלית החדשה המוצעת בבנין A לא תעצור בקומת המסחר, וזו תשרת רק את דיירי הבנין.</p>
יד	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>מודגש בזאת כי במידה וקיימת סתירה בין שטחי הבניה המפורטים בנספח חישוב השטחים, לבין שטחי הבניה המפורטים בטבלאות שבסעיף 5 בתקנון בטבלה המסכמת של שטחי הבניה בנספח הבינוי.</p> <p>שטחי הבניה הקובעים הם אלו המפורטים בטבלה שבסעיף 5 בתקנון והטבלה המסכמת (טבלה מס' 1) בנספח חישובי השטחים.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	(1) 11	(1) 35.6	82	17660	7127.38	180	2225.35	7196	2715	1	מגורים ג'	מגורים ג'
								128				128		1	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
								736	931.27	736				1	מסחר	מגורים ג'
								18524	8058.65	916	2225.35	7324			<סך הכל>	מגורים ג'

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:

\* מרחק בין בניינים בתחום התכנית לא יפחת מ-8 מ'

\* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) 1992.

\* הטבלה לא כוללת שטחי מרפסות, אותם ניתן לקבל בהתאם למותר בתקנות חישוב שטחי מרפסות ע"פ תקנות חישוב שטחים (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 2790/0 ירושלים, רוממה; 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ; 1091 עמ" 1462 מיום: 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכות 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.

**6.2****חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**6.3****תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.4****ניהול מי נגר**

- במתחמים הבנויים, לפחות 40% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
- לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
  2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
  3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
  4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
  5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר על ידי המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ט-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול תא השטח, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול תא השטח לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	
<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. בתחום בניין B, במפלס +0.00, יוקצה שטח לשימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, שמיקומו הסופי יקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ולאחר ניתוח חוות הדעת הסביבתית.</p> <p>2. שטחי הבנייה המירביים לשימושים הציבוריים כאמור לא יפחתו מ-127 מ"ר ברוטו (כולל שטחי שירות כמפורט במפרט טכני מיוחד לגני ילדים שהופק ע"י האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים מיום 9/7/15). כמו כן יבוצעו מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לשטחים הציבוריים, כאמור.</p> <p>3. השטחים הציבוריים, כאמור, יבנו במלואם ובשלמותם לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מתוספות הבניה המבוקשות בבניין.</p> <p>4. תכנון השטח הציבורי, כאמור, 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 בבניין.</p> <p>5. לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי לבנין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי, כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>6. עם השלמת בנייתו של השטח הציבורי, כאמור, הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לאחר מכן תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפיה השטח הציבורי כאמור הועבר לבעלות עיריית ירושלים וחלים עליהם הכללים שבסעיפים 195-196 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>7. הקמת השטחים הציבוריים כאמור תהא בהתאם ובכפוף לכתב ההתחייבות ייפוי כח בלתי חוזר שייחתם בין עיריית ירושלים לבין מגישי התכנית כתנאי למתן היתר.</p>	
<p align="center"><b>שילוט וסימון</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.</p>	



**6.11 חומרי חפירה ומילוי**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

**6.12 היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בקומות החניונים והמסחר במפלסים מרתף 4, מרתף 3 ומרתף 2.	בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
2	תוספת קומות בבניינים A ו-B.	בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
3	הבנייה בקומות קרקע, א', ב', ג', ד', ה', ו', ז' (בבנין B), מפלסים +0.00, +2.89, +5.78, +8.67, +11.56, +14.45, +17.34, +20.23, תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
4	תוספות הקומות העליונות בכל אחד מהבניינים A או B שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	
5	מודגש בזאת כי תנאי למתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת יהא העברת שטחי גן הילדים וחצר גן הילדים לידי עיריית ירושלים.	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית- 10 שנים.