

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0607861

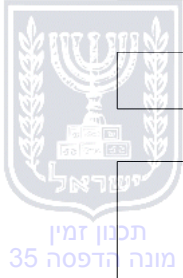
דיור מוגן - הר חומה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לעדכן את התכנית התקפה במקום ולהתאימה לצרכים העדכניים של מבני דיור מוגן מודרניים. התכנית מגדילה את היקפי הבינוי ומספר יחידות הדיור באופן מיטבי אך תוך שמירה על אופי הבינוי בסביבתה. הבינוי המאושר של 130 יחידות דיור, שאיננו כלכלי, ישונה לבינוי של כ-220 יחידות שמירה על גובה וחזות המותאמים לרחובות בהם מצוי הפרויקט.

בחזית הפונה לרחוב אליהו קורן בקומת הקרקע ובקומה שמעליה מוצעת חזית מסחרית ובה מסחר בהיקף של כ-480 מ"ר לרווחת דיירי הבנין ולהשלמת רצף המסחר ברחוב.

חברת "רמת ורדיה" המגישה את התכנית הינה חברה בבעלותה של חברת אופק בטאן בנייה ויזום (1998) בע"מ ואשלג ל.ז. יזום פרויקטים שותפות מוגבלת אשר לה הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל לצורך הקמת המבנה לדיור המוגן בשטח התכנית.

התכנית תואמה עם גורמי התכנון בעיריית ירושלים ובוועדה המחוזית. התכנית מאפשרת, לאור תאום התכנון הסופי והמלא עם הגורמים הנ"ל הוצאת היתר. ועבודה בשלבים, כשהשלב הראשון יהא נגזר מהזכויות הקיימות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דיור מוגן - הר חומה
		מספר התכנית	101-0607861
1.2	שטח התכנית		4.645 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

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
	קואורדינאטה X	221325
	קואורדינאטה Y	625560

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בן חמו שמעון	18	

חומת שמואל - הר חומה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29937	מוסדר	חלק	48	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



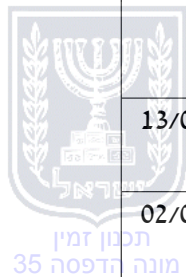
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/2003	1826	5166	תכנית זו מחליפה את תכנית 7509 בתחומה.	החלפה	7509
02/03/1997	2400	4498	תכנית זו מחליפה את תכנית 5053 בתחומה	החלפה	5053
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	החלפה	62



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				אמציה אהרנסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אמציה אהרנסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	18/12/2019	אמציה אהרנסון	11: 36 26/12/2019	גליון מס' 1 מתוך 3. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה מירבי של המבנה ומספר הקומות.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	18/12/2019	אמציה אהרנסון	11: 37 26/12/2019	גליון מס' 2 מתוך 3. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה מירבי של המבנה ומספר הקומות.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	18/12/2019	אמציה אהרנסון	11: 38 26/12/2019	גליון מס' 3 מתוך 3. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה מירבי של המבנה ומספר הקומות.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250		04/12/2019	אייל קראוס	11: 22 09/03/2020	מודגש בזאת כי נספח התנועה הינו מנחה בלבד למעט טבלת דרישת החניה המהווה את תקן החנייה המחייב לתכנית.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/07/2018	רמזי קעואר	09: 10 27/08/2018		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	אייל פלומין		רמת ורדיה ח.פ. 550265847	קרית ביאליק	דרך עכו	178	04-8112722	04-8112725	ofeckeyal@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל פלומין		רמת ורדיה ח.פ. 550265847	קרית ביאליק	דרך עכו	178	04-8112722	04-8112725	ofeckeyal@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5456175		



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	אמציה אהרנסון	29632	אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494	02-6734493	office@aaron-son-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532	04-8520166	ramzi883@017.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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**

הגדלת זכויות הבנייה והגדלת מס' יח"ד של הדיור המוגן המיועד במגרש זה ע"פ התכנית המאושרת תוך התאמה הבינוי לתוספת זו וזאת בכדי לאפשר הקמה של מוסד כלכלי ומודרני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע משטח למוסד לשטח לדיור מיוחד עם חזית מסחרית.
- ב. קביעת הבינוי עבור מוסד לדיור מוגן עם חזית מסחרית.
- ג. הגדלת וקביעת זכויות הבניה בשטח התכנית.
- ד. קביעת גובה הבנין ומספר הקומות.
- ה. קביעת חזית מסחרית עם ארקדה בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בהמשך למבנה המסחר הקיים בחזית הפונה לרח' אליהו קורן.
- ו. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר איכלוס.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	1
חזית מסחרית	דיור מיוחד	1
קו בנין עילי	דיור מיוחד	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דיור מיוחד	1

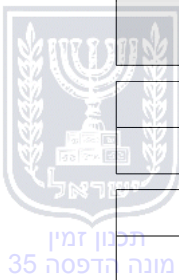
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	4,645.21	100
סה"כ	4,645.21	100

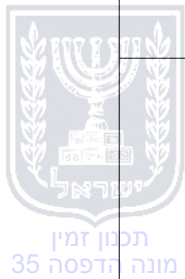
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	4,645.24	100
סה"כ	4,645.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	<p>א. דיור מוגן- בהתאם לחוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 וכן שימושים נלווים כגון: חדר-חוגים, חדר-כושר, מרפאות, משרדים וכיו"ב.</p> <p>ב. שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בחזית המסומנת לכך בתשריט.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הקמה של מבנה אורכי לאורך רחוב שמעון בן-חמו, אשר בו תהיה הכניסה הראשית והקובעת למבנה, ואליו מחוברים אנכית שלושה אגפים מקבילים כמפורט בנספח הבינוי. כלפי רחוב שמעון בן חמו ייבנו האגפים המקבילים עד לגובה של 6 קומות מעל מפלס הרחוב ובין האגפים תותר בנייה של אגף מקשר בגובה קומה אחד ומרפסת גג מעליה. כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>האגפים המקבילים ידורגו בכיוון המדרון לכיוון רחוב אליהו קורן כמפורט בנספח הבינוי, כאשר בהפרש המפלסים בין שני הרחובות ייבנו 8 קומות, הנמצאות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. הבינוי בחלק הפונה אל הנוף ימשיך כשלושה אגפים נפרדים, כאשר בחלק הצמוד לדופן ההר קיים אגף משותף ומלא מעל לקומת החניון, שבו חדרים טכניים, מחסנים, משרדים ופונקציות משותפות נוספות בגב ההר, ומגורים או מסחר/משרדים בחזית, הכל כמפורט עקרונית בנספח הבינוי וכפי שיקבע בהיתר הבניה, אשר בו מותרים שנויים יחסית לנספח ובלבד שישמרו סה"כ הזכויות, מספר הקומות וקוי הבנין .</p> <p>בשל המבנה המדורג המורכב, יותרו במבנה מחסנים ו/או חדרים טכניים שחזיתותיהם חשופות לחלוטין.</p> <p>בשטח חצר הכניסה למבנה מרחוב שמעון בן חמו תנתן זיקת הנאה רגלית לציבור כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1) בנייה באבן:</p> <p>(א) הקירות החיצוניים של המבנה יחופו באבן טבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בנדבכים אופקיים.</p> <p>(ב) יותר לשלב בחזיתות חומרי גמר נוספים כגון: טיח עם פיגמנט, חיפוי מתכת, זכוכית, שיש, קרמיקה, HPL, בטון חשוף לבן ו/או צבוע בשטח שאינו עולה על 30% מהשטח הכולל של חזיתות המבנה (למעט פתחים מזוגגים)</p> <p>(ג) קירות תמך וגדרות ייבנו באבן, כל הקירות והגדרות הגובלים בדרך או בשצ"פ ייבנו מאבן מסותתת בנדבכים כדוגמת אבן הבינוי. גובה קירות או גדרות אלה (ללא מעקה קל נוסף מעליהם) לא יפחת מ-0.5 מ' ולא יעלה על 4.0 מ'.</p> <p>הכל בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>(ד) כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה.</p> <p>2) טיפול במשטחי הגג:</p> <p>(א) הגגות המדורגים של הבינויים ישמשו בחלקם כמרפסות לקומות העליונות שבהמשכם ובחלקם לשימושים טכניים נדרשים, למעט הגג העליון שימש למתקנים טכניים בלבד.</p> <p>(ב) משטחי הגג השטוחים, למעט הגג העליון, יחופו במרצפות טרצו או באבן או בחומר</p>



דיור מיוחד	4.1
<p>סינטטי כגון שיש קיסר או בגרניט פורצלן או בחלוקי נחל ובאגרגטים. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג שהוא.</p> <p>(3) פרגולות: במרפסות גג ששטחן עולה על 10 מ"ר ובחצרות המוצמדות לדירות תותר הקמת פרגולות. שטח הפרגולה לא יפחת מ-6.0 מ"ר. עמודי הפרגולה ייבנו מבטון או מאבן הבניין או ממתכת. קורות הפרגולה יהיו עשויות מבטון או ממתכת או מעץ. פרטי בניית הפרגולות יוצגו בהיתר הבנייה כפרטים מחייבים לביצוע.</p> <p>(4) מתקני תליית כביסה: תותר אך לא תחויב התקנת מתקנים לתליית כביסה. ככל שכאלה יתבקשו הם יותקנו בגומחה בקיר הבניין, ויכוסו במסתורים, אשר פרטיהם יוצגו בהיתר הבנייה כפרטים מחייבים לביצוע.</p> <p>(5) סורגים: במסגרת הבקשה להיתר בנייה יוצג פרט סורג טיפוסי כפרט מחייב בצורתו ובצבעו.</p> <p>(6) מרפסות זיז:</p> <p>(א) יותרו מרפסות זיזיות מקורות עוקבות בתחום קווי הבנין ובתחום קו הבנין העילי למרפסות, כאשר סך שטח כל מרפסות-הזיז המקורות במבנה לא יחרוג מהשטח המוקצה לכך בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>(ב) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>(ג) לא יותר לסגור מרפסות.</p> <p>(ד) רוחב המרפסות הזיזיות לא יעלה על 1.5 מ' מפני הבנין החיצוניים.</p>	
<p>גגות</p> <p>(1) על גגות המבנה יותר לשלב מתקנים הנדסיים טכניים כגון מתקני מיזוג אוויר, מעליות, קולטי שמש, מאגרי מים, חדרי משאבות, גנרטור וכיו"ב. תכנון המתקנים יובא לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר לשם בחינה עיצובית ואסתטית של המוצע.</p> <p>(2) קולטי שמש על הגג:</p> <p>בגגות שטוחים תותר הצבת מערכות סולאריות, מזגנים ומשאבות-חום, בתנאי שיוסותרו משלושה עברים על-ידי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה, בגובה שלא יפחת מ-2.0 מ'.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>(3) אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הצבת אנטנה נוספת כלשהיא.</p>	ג
<p>חניה</p> <p>(1) תקן החנייה יהיה ע"פ המפורט בנספח התנועה לתכנית (נספח מס' 2): ואשר עיקרו: מקום חניה אחד לכל 2 יחידות דיור, מקום חניה אחד לכל 80 מ"ר מסחרי ומקום אחד לכל 35 מ"ר שטחי משרדים נטו.</p> <p>(2) כל החנייה הנדרשת תהיה בתחום המגרש.</p> <p>(3) תותר התקנת מקומות חניה במתקנים מכניים/אוטומטיים/מכפילי חניה ולשם כך יותר בקומת החניה גובה המותאם למתקנים המכניים, כמפורט בנספח הבנוי.</p> <p>(4) על אף האמור לעיל לפחות 25% ממקומות החניה עבור הדיור המוגן יהיו חניות רגילות ולא במתקנים אוטומטיים.</p> <p>(5) מתקני החניה יהיו ללא תלות הדדית של רכבים למניעת קשיי תפקוד בהכנסת והוצאת</p>	ד

4.1	דיור מיוחד
	רכבים מהחניה.
ה	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>(1) החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>(2) בקומת המסחר העליונה יותר שימוש למשרדים/ מרפאות/ מסחר וכיו"ב, בין כחידות אוטונומיות ובין כגלריות מסחר שבקומת הקרקע.</p> <p>(3) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ו	<p>סטייה ניכרת</p> <p>(1) קווי הבניין המופיעים בהוראות התכנית ובתשריט הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש וקווי הבניין ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>(2) מספר הקומות המירבי המפורט בנספח הבנוי הינו מחייב וכל חריגה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>(3) גובה הבינוי המירבי המפורט בהוראות ובנספחי התכנית הינו מחייב וכל תוספת לו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>(4) שלביות הביצוע המפורטות בתכנית הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>(5) השימוש במבנה הינו לדיור מוגן ומסחר/משרדים, וכל שינוי ממנו יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>(6) ביצוע מפרץ ההורדה ברחוב שמעון בן חמו כתנאי למתן תעודת איכלוס למבנה הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>(7) הכניסה למבנה הדיור המוגן משני הרחובות-רחוב שמעון בן חמו ורחוב אליהו קורן הינו מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>(8) לפחות 25% מהחניות עבור הדיור המוגן תהיינה חניות רגילות ולא במתקנים אוטומטיים. כל סטייה מההוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק ואישור מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>(2) תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית י-ם.</p> <p>(3) תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם אגף התברואה בנושא פתרון האשפה.</p> <p>(4) תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים בדבר נטיעת שלושה עצים בוגרים.</p> <p>(5) תנאי למתן היתר הינו רישום הערה תכנונית בהתאם לסעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין בדבר ייעוד החלקה לדיור מוגן.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>(1) תנאי לקבלת טופס איכלוס הינו אישור מאגף שפ"ע בעיריית ירושלים בדבר נטיעת שלושה עצים בוגרים.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2) 5	(2) 0	(2) 5	(2) 5	8	6	(1) 22	220	64	25504	7267	7524	3127	7586	4645	1	דיור מיוחד	
5	0	5	5	(3) 2					390	190	200			4645	1	מסחר	
5	0	5	5	(4) 1					316	36	280			4645	1	משרדים	
5	0	5	5	8	6			64	26210	7493	8004	3127	7586	4645	1	<סך הכל>	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
דיור מיוחד	דיור מיוחד	1	2200
דיור מיוחד	מסחר	1	
דיור מיוחד	משרדים	1	
דיור מיוחד	<סך הכל>	1	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, לרבות שטחי החניה ושטחי המרחבים המוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- ב. יותר ניוד שטחים בין המפלסים שמעל למפלס הכניסה הקובעת למפלסים שמתחת לכניסה הקובעת ולהפך ובתנאי שסך כל השטחים לא ישתנה.
- ג. קו הבנין התחתי - התת קרקעי יהיה 0 לכל הכוונים כמפורט בתשריט ובנספח הבנוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה נמדד בין מפלס כניסה קובעת (0.00) לתקרה עליונה בהתאם לנספח הבינוי. מעל לגובה זה יותר מעקה בנוי בגובה שיסתיר את המערכות הטכניים וכן חדרי מכונות למעלית/חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים..
- (2) כמפורט בנספח הבינוי.
- (3) שטחי המסחר נמצאים בקומות 7-8-, הפונות אל רחוב אליהו קורן..
- (4) שטחי משרדים נמצאים בקומה 6-, הפונים אל רחוב אליהו קורן..

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1) השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27370/0 "ירושלים, גבעת חומה" י"פ: 4923 עמ" 4988 מיום: 26/09/2000 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם 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 ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>5) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלה יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>א. מניעת דרדרת ושפכי עפר: לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בנייה במגרש, אלא לאחר תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר על ידי הקמה של קירות-תמך, סילוק עודפי-עפר ופסולת-בניה, על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאתר שפיכה מאושר על-ידי הועדה המקומית.</p> <p>להבטחת ביצוע דרישות המחלקה לאיכות הסביבה כאמור, יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות כספית, להנחת דעת מהנדס העיר, כתנאי למתן היתר חפירה/בנייה בשטח, שתשוחרר מיד לאחר ביצוע כדרישות המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. מניעת אבק בעת בנייה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכד') יבוצעו תוך כדי הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה על-פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. מניעת מפגעים סביבתיים, בעת הבנייה ולאחריה: כל עבודות חפירה ובנייה, הריסה ושיפוץ ייעשו בהתאם למפרט של המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. תכנון מיקום יחידות מיזוג האויר יעשה כך שלא יהוו מפגע רעש או פגיעה בחזות הבניין.</p> <p>ה. אישור תכנית איוורור לחינונים ולאזורי המסחר. התכנית תכלול מיקום נקודות פליטה ומתקנים לסינון האויר משטחי המסחר ומערכות גלאי CO לבקרת האוורור בחינונים סגורים.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>נדרש להשאיר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש כולו, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון</p>

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
<p>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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות ו/או סוככים, ו/או סורגים באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה, ככל שיותקנו. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. תאום 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 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 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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור פיקוד העורף בדבר פתרון המיגון במבנה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הקצת מקום מתאים במגרש לצובר-גז תת-קרקעי המתאים למספר המשתמשים ולדרישות התקן הישראלי התקף בעת הוצאת ההיתר.</p>	

6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>א. ביצוע פיתוח השטח בפועל יהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטח המגרש להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר לרבות שיקום נופי, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין ומהמורות עפר, כיסוי שטחים באדמת גן, גינון, נטיעות עצים בוגרים וכד'. אחזקת השטח שבתחום המגרש תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ב. קבלת אישורים מהמחלקה לאיכות הסביבה בנושאים שלהן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) אישור בדיקת גז ראדון, טיפול בגז עודף ותוצאותיו 2) אישור ממעבדה מאושרת לגבי תקינות מערכות גפ"מ 3) אישור מהנדס איוורור לגבי התקנת מערכות סינון וטיהור אוויר של אזורי המסחר 4) אישור מהנדס איוורור לגבי התקנה והפעלה תקינה של מערכות גלאי CO בחניונים סגורים 	

6.6	היטל השבחה
<p>לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.7	תשתיות
<p>מגישי התכנית להיתר בניה יבצעו, על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לריבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן: עבודות-התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על-ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו במסגרת עבודות התשתית את כל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.</p> <p>כמו כן, אחראים מגישי הבקשה להיתר, לתקן, על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם</p>	

תשתיות

6.7

לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות: קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל תקשורת וכיו"ב, הנמצאים באותו השטח. להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיו תנאי למתן היתר איכלוס למבנה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הזכויות והיחידות שמעבר למאושר בתכנית 7509 תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 7 שנים מיום אישורה

