

1009845

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': 11932

שם התכנית: בנין דירות חדש ושימור בנין קיים
ברח' זמנהוף 5, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

פילדף הפנים
לשכת התכנון פחה י-ם
21.10.07
נתקבל
ת.ק.מס'.....

דברי הסבר לתכנית 11932

שכונת מחנה ישראל הינה מן השכונות הוותיקות שבעיר.

נהוג לראותה כשכונה השניה שנבנתה מחוץ לחומות העיר העתיקה.

השתרעותה המירבית של השכונה מוצגת במפה שלהלן: בין רחוב אגרון, דוד המלך ורחוב הס. סמטאותיה העיקריות המקשרות בין רחוב אגרון ורחוב הס הינן סמטת המערביים וסימטת זמנהוף.

הפיתוח העירוני בסביבה זו שינה את אופיים הארכיטקטוני של המבנים הקיימים ובמקרים רבים נהרסו המבנים המקוריים ומבנים חדשים נבנו תחתם (בית גשר, הבתים בפינת הס/המלך דוד).

למרות השינויים הארכיטקטוניים הרבים אשר אושרו על פני מהלך השנים, מבנה השכונה נותר נוכח, לרבות השטח הפתוח הגדול שבמרכזה. גם תכנית 8787 המאפשרת בניה אינטנסיבית (עד 9 קומות) בפינת רחובות הס והמלך דוד ממשיכה ומשמרת את הגן המרכזי של השכונה.

תכנית 3135 א' מציינת בין מטרותיה את "פיתוח, שיקום ושימור שכונת המוגרבים (המערביים)" באמצעות סדרת הוראות. חשוב לציין כי תחום תכנית זו אינו כולל את מלוא שטח שכונת המערביים אלא את שטחיה הפנימיים בלבד, הרחוקים מרחוב הס ורחוב המלך דוד.

התכנית המוצעת מבקשת לשנות את הוראות תכנית 3135 א' בכל הקשור לגובה מירבי (עד 4 קומות + חדרי יציאה לגג) ולהיקפי בניה (הגדלת היקף זכויות עיקריות לכדי כ- 185% מעל פני הקרקע).

תכנית זו אינה פוגעת במרקם השכונתי הקיים ומבקשת להתאים את הבנוי במגרש להיקף הבניה הרב שבמגרשים סמוכים אשר היקפי הבניה וגובה הבניינים אושרו בו לאחרונה בתכנית 8787 ובתכנית 2993 א' (מלון פאלאס).

התכנית המוצעת אינה מבקשת להרוס את הבניין היפה הקיים היום במגרש, נהפוך הוא: התכנית מציעה לשקם את חלקיו ההרוסים ולחזור ולהשמישם כחללי מגורים. התכנית מציעה לפנות את כל תוספות הבניה המאוחרות ולחשוף ככל האפשר את חזיתותיו המקוריות של המבנה. חלק מן העצים הקיימים במגרש יועתקו למקום חדש בתחומי המגרש וישומרו. החניה תהא תת-קרקעית ולא תגזול תכסית יקרה. הגישה המוצעת לחניה תהא באמצעות מעלית רכב.

ישומרו ריצופים וגדרות ואחת החצרות היפות הפונות לרחוב המערביים.

עיצוב נפחי הבניה החדשים ומיקומם ביחס לבניין הקיים נועדו להדגיש את "שכבות" הבניה השונות, החל מיום הקמתו של הבניין בשלהי המאה ה-19 ועד היום. הגישה לדירות החדשות הינה דרך סמטה פנימית המאפשרת לשמור על החזית הצפונית ההופכת לחזית פנימית. הבניה החדשה תאופיין בפריזמות פשוטות דוגמת המבנה הקיים לו גאומטריה פשוטה וברורה. חומרי הבניה החדשים יכללו אבן עץ וזכוכית, אשר יבדלו בצורה ברורה וחד משמעית בין תקופות הבניה השונות, שהרי למעלה ממאה ועשרים שנה עשויים להפריד בין מועד הבניה של אגפיו השונים של בניין זה.

לסיכום: תכנית זו מבקשת לבנות מגרש זה בצורה אינטנסיבית יותר מזו המאושרת, בסגנון אדריכלי בו הבניה החדשה אינה מכילה את הבניה הקיימת בתוך מבנה חדש של אבן דמוית אבן עתיקה שלראשו גג רעפים (דוגמת הוראות 3135 א'), אלא תבטא ככל האפשר את העובדה כי האחד נבנה במאה ה-19 והמשלים לו בתחילת המאה ה-21.

דף ההסבר לתכנית מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק מהמסמכים הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 11932

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית בנית בנין חדש ושימור מבנה קיים, ברחוב זמנהוף 5 בירושלים

1.2 שטח התכנית 1383 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מספר מהדורה

מתן תוקף 3 תאריך עדכון

17.10.07

1.4 סיווג התכנית תכנית מתאר מקומית

-- סוג איחוד וחלוקה
 בן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת?
 לא האם כוללת הוראות לענין תכנית תלת-מימד?
 ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

X מרכזי : 221050I
 Y מרכזי : 631520 קואורדינטות מרכזיות

1.5.2 תאור מקום שטח בשכונת המערביים בירושלים, סמוך לסמטת זמנהוף המקשרת בין רחוב הס ורחוב אגרון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית ירושלים

חלק מתחום הרשות רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

ירושלים	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
שכונת המערביים	שכונה	
זמנהוף	רחוב	
5	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30036	שומא	חלק מהגוש	36	--

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ר	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות				
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.7.1959
3135 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3135 א' ממשיכות לחול.	4107	6.5.93

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	28.1.07	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	28.1.07	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	28.1.07	1	ל"ר	1:200	מנחה, כשתלק מן הנתונים מחייב (1)	נספח בינוי

(1) הנתונים המחייבים הינם: קווי בנין וגובה מירבי של המבנה.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1										
זוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-6288883		ת.ד. 45151 ירושלים 91450	לי"ר	לי"ר	ד.בריטי 103616852 ד.בריטי 093042868 ד. שוויצרי F0418468 00106022 ת.ז. 20106024 ת.ז. 0106025	דוד שמואל המלכונג גיא מכלוביץ עוראל פינס יצחק לייב הירשער משה הירשער חיים הירשער		מגיש התכנית

בעלי עניין בקרקע 1.8.2										
זוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע
		052-6288883		ת.ד. 45151 ירושלים 91450	לי"ר	לי"ר	ד.בריטי 103616852 ד.בריטי 093042868 ד. שוויצרי F0418468 00106022 ת.ז. 20106024 ת.ז. 0106025	דוד שמואל המלכונג גיא מכלוביץ עוראל פינס יצחק לייב הירשער משה הירשער חיים הירשער		בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו' 1.8.3										
זוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'
Mic_arc@017.net.il	02-6796640	052-2427754	02-6797744	גן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים	נ. מלצר, ג. אגרא, א. כהן - אדריכלים	39839	52624780	ארי כהן	אדריכל	עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596	050-5331854	02-6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	502		ראובן אלסטר	מודד	עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	ל"ר	הגדרת מונח	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה חדש למגורים הכולל שימור המבנה הקיים ליצירת 12 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'
 2. מאזור מגורים 2 מיוחד לשביל
- ב. שימור בניין קיים ובניית בנין בן 4 קומות ועוד קומה חלקית ובה וחדרי יציאה לקומת הגג, מעל קומה תת-קרקעית.
- ג. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי המותר לבניה יהא ל-12 יח"ד.
- ד. קביעת השימושים בשטח למגורים.
- ה. קביעת הוראות בגין גדר / מדרגות להריסה.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה / לשמירה.
- ז. קביעת הוראות בגין שימור מבנה קיים.
- ח. הגדלת זכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	--	--	1.383	שטח התכנית – דונם
לא נקבע מספר יח"ד בתכנית שבתוקף	12	ל"ר	ל"ר	מגורים – מספר יח"ד
	2700	1306.2	1393.8	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפומים
מגורים ג	1	ל"ר
שביל	200	ל"ר

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי

1. תוספת הבניה במגרש תבוצע ע"פ המצויין בנספח הבינוי המנחה. נפח הבניה שבצדו הצפוני של המגרש יובדל, בדומה למפורט בנספח הבינוי, מן המבנה לשימור. כחלק מן הבניה החדשה במגרש תותר בניה של קומה נוספת על גג המבנה לשימור בסגנון המבנה לשימור ובתכסיתו, הכל בדומה למפורט בנספח הבינוי.

2. קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בנספח הבינוי. לא תותר חריגה מקווי בנין אלה.

3. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות. תותר חריגה של מרפסות קונזוליות מעבר לקווי בנין עיליים בתחומי המגרש, ובלבד שהפנייתם תהא לשטח ציבורי.

4. חומר הגמר העיקרי יהיה אבן. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית ועץ. חזית קומה א' מעל המבנה לשימור, לכוון רחוב זמנהוף תהיה בסגנון המבנה לשימור.

5. הגובה המירבי של המבנה לא יחרוג מן הגובה המירבי המצויין בנספח הבינוי. למרות האמור לעיל תותר סטיה של עד 50 ס"מ מגובה זה באישור מהנדס העיר. גובה תקרות הביניים הינו מנחה בלבד וייקבע לעת היתר בניה ובלבד שלא יחרוג ממגבלת גובה בניה מירבי.

6. הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס ה-0.00 למפלסים שמתחת למפלס ה-0.00 וממפלסים שמתחת למפלס ה-0.00 למפלס שמעל מפלס ה-0.00 כל זאת בתנאים הבאים:

- א. לא תותר חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים
- ב. לא תותר הסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים.
- ג. לא תותר חריגה ממעטפת הבנין ומן הגובה המירבי.
- ד. לא תותר חריגה מקווי בנין.

7. שטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן, ולמעט קומת חניה תת קרקעית נוספת כמצויין בסעיף 4.1.2/ג/4 שלהלן.

8. ימונה יועץ שימור לליווי הפרויקט בתקופת הבניה.

9. תותר הקמת מועדון לצרכי פעילות דיירי הבנין בלבד.

ב. הוראות פיתוח

השטחים הפנויים מבניה ומפיתוח שטח במגרש יגוננו וינטעו בהם עצים בוגרים. לשטחים אלה יועתקו עצים קיימים המיועדים להעתקה. חלק מן השטחים ירוצפו מחדש באמצעות אבן הקיימת היום במגרש.

ג. חניה

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.
2. החניה במגרש תהא דוגמת המסומן בנספח הבינוי. הגישה לחניה תהא באמצעות מעלית רכב.

3. תקן חניה מינימלי הנו חניה אחת לכל שתי יחידות דיור.
 4. תותר הקמת קומה תת-קרקעית נוספת לצורך חניה ובתנאי שלא תהא פגיעה במבנה לשימור.
 שטחי החניה הנוספים הם מעבר לשטחים המצויינים בטבלת הזכויות שבהוראות התכנית.
ד. סטיה ניכרת
1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי (למעט סטיה של 0.5 מ') הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. קווי הבנין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2	שביל
------------	-------------

4.2.1 שימושים

א. מעבר להולכי רגל ולתשתית.

4.2.2 הוראות

א. השביל ירוצף ויפותח בכפוף להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י היזמים, כתנאי לטופס 4 א/ או תעודת גמר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר מספר יחידים	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מגיש מגיש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו שמאלי	צידו ימני	צידו ימני						שטחי בניה	שטחי כ"ס	שטחי שירות	שטחי עיקרי			
מסומן בנספח הבינוי	מסומן בנספח הבינוי	מסומן בנספח הבינוי	מסומן בנספח הבינוי	מסומן בנספח הבינוי	1	2119	12	259%	520	200	295	2500	1357	1	מגורים
													26	200	
															שביל

הערות: 1. בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה, תותר הקמת קומה חלקית נוספת ובה חדרים על הגג הקשורים לדירות שבקומה שמתחתם ומהם ניתן לצאת למרפסות וגג. בצמוד לחדרים אלה ימוקם חדר מכונית של המעלית ומתקנים נדרשים אחרים.

2. הגובה המירבי המותר הינו גובה מבנה חדרי היציאה לגג (19.00+). לא תותר הקמת מתקנים על גג חדרי היציאה לגג. תותר חריגה מגובה זה בעבור גג מבנה חדר מכונית למעלית ובלבד שמפלט השרות העליון של המעלית יהא בקומה הרביעית של המבנה ולא בקומת חדרי היציאה לגג. תותר סטייה של עד 50 ס"מ וזו לא תראה כסטייה ניכרת.

3. מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בנספח הבינוי, והינו גובה רצפה קיימת במבנה לשימור. גובה מפלס הכניסה לאגפים החדשים, יכול שיהא נמוך ממפלס זה.

4. בקומות גבוהות תותר הקמת רצפות בנייניים (גלריות) ובלבד ששטחם יכלל במניין השטחים לבניה. אין לכלול גלריות אלה במניין הקומות המותר ע"פ הטבלה שלעיל.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

א. הוועדה 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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

6.5 גדר/מבנה/מדרגות להריסה

גדר/מבנה/מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרסו מכח היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר.

6.6 עצים לעקירה / שימור

א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויועקו למיקומם החדש במגרש ע"פ הנחיות המחלקה לשיפור פני העיר.
 ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 ג. יתרת העצים שבחלקה מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, הכל בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

6.7 שימור

א. המבנה והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם, בכפוף להוראות הבאות:
 (1) יוסרו כל תוספות הבניה שאינן מן הבניה המקורית וכן תשתיות חיצוניות כגון חווט חשמל, צינורות ניקוז וכדומה.
 (2) תותרנה עבודות הנדסיות הנדרשות לשימורו של המבנה/הגדר, ליצובו ולבנית הקומות הנוספות, הן העיליות והן התת-קרקעיות. עבודות אלה יכול שיכללו פרוק והרכבה מחדש של קטעי מבנה באופן הנאמן לצורתו המקורית של המבנה.
 (3) למרות האמור לעיל, יותר פירוק חלק מן הגדרות המסומנות לשימור ולבניתם מחדש עם תום העבודות בתחומי המגרש, הכל באופן הנאמן לצורתם המקורית של הגדרות.
 (4) תותר יצירת פתחים חדשים בחזית הדרומית והדרום מזרחית של המבנה לשימור.

6.8 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד. תאסר הצבת קולטים על תקרת חדרי היציאה לגג.
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.9 מתקני 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.

6.10 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע

במתחמים הבנויים, לפחות 50% 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 מגוונים בכל מבן 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 שטחי מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).

6.11 תנאים למתן היתר בניה בשטח

- א. סעיף 4.1.2 ד' וסעיף 6.5 הינם חלק מן התנאים למתן היתר בניה.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, סימון פתרון מעלית.
 ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 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.
- ד. אשור מחלקת תוש"יה בעיריה להסדרי החניה והגישה לחניה.
- ה. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ו. מתן ערבות לוועדה המקומית, בדבר קיום הוראות התכנית הנוגעות לשימור המבנה הקיים בחלקה.

6.12 תנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר

ראה סעיף 4.2.2.

7. ביצוע התכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התכנית

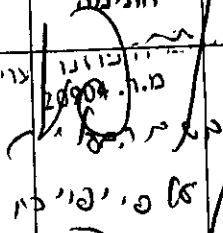
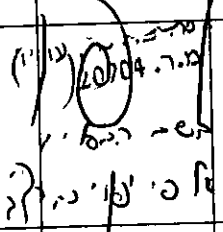
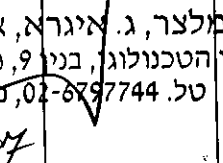
תחילת עבודות בניה תהא תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים****אישורים להפקדה**

חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותרת על התכנית	
		ועדה מקומית
	שם : הגב' רות יוסף. תפקיד : הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים	ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11932
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 26907 ביום 26.9.07
 מינהל תכנון
 יו"ר הועדה דל.7

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
22/10/07		ת.ד. 45151 ירושלים 91950	ד.בריטי 103616852 ד.בריטי 093042868 ד.שוויצרי F0418468 ת.ז. 00106022 ת.ז. 20106024 ת.ז. 0106025	דוד שמואל המלברגר גיא מכלוביץ עזריאל פינס יצחק לייב הירשער משה הירשער חיים הירשער	מגיש התכנית
22/10/07		ת.ד. 45151 ירושלים 91950	ד.בריטי 103616852 ד.בריטי 093042868 ד.שוויצרי F0418468 ת.ז. 00106022 ת.ז. 20106024 ת.ז. 0106025	דוד שמואל המלברגר גיא מכלוביץ עזריאל פינס יצחק לייב הירשער משה הירשער חיים הירשער	בעלי עניין בקרקע
17-10-07		נ.מלצר, ג.איגרא, א.כהן - אדריכלים הגן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים 96951 טל. 02-6797744, נקס. 02-6796640	52624780	אדריכל ארי כהן (רשיון: 39839)	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים			
יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

ט"ם אישורה של התוכנית יש לעדכן את סעיף 6 וכלכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית