

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3900 ב'

שם תוכנית: פרויקט מגורים חדש, קצנלבוגן 86, הר נוף

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 102900
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 26.11.08
 מיטל תכנון
 ח"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 102900
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 8708 ביום 11.11.08
 ח"ר הועדה

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

הפרוייקט הינו יוזמה של קבוצת יהודים מונצואלה, השואפת לעלות לארץ ישראל ולחיות בה חיי קהילה פעילים, עקב המצב הפוליטי הקשה בונצואלה.
התכנית ממוקמת בשכונת הר נוף, בין הרחובות קצנלבון ממערב ושפרבר מדרום-מזרח.
התכנית החדשה מציעה שינוי ייעוד הקרקע משטח למוסד לשטח למגורים ולשטח ציבורי פתוח. התכנית מורכבת משלושה בנייני מגורים הכוללים שטחים משותפים לטובת כלל דיירי המתחם ומבנה אחד נוסף פרטי בעל אופי ציבורי.
בנוסף, מסדירה התכנית גישה לחניון תת-קרקעי, באמצעות תוספת זיקת הנאה במגרש הגובל- חלקה 97 בגוש 30265.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית התקפה במקום הינה תכנית 3900 משנת 1989, המייעדת את חלקה 99 לשטח למוסד לצורך הקמת ישיבה בגובה- 4 קומות.
בשנת 1990 אושרה בקשה להיתר בנייה במגרש (מס' היתר 30669).
בניית הישיבה החלה, אך מעולם לא הסתיימה.
בשנים 2004-2006 קודמה תכנית 3900א' לשינוי הייעוד לדיוור מוגן, שלא הגיעה לכדי אישור ונגנזה ע"י בעלי הקרקע הקודמים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

במקום קיים שלד מבנה שנבנה בהיתר לפי תכנית מאושרת מס' 3900. מבנה זה מיועד להריסה לפי התכנית המוצעת 3900ב'.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף /או על זכויות בניה משותפות

"פנינת הר נוף חברת נאמנות בע"מ" רכשה את הזכויות בחלקה 99 גוש 30265 מעמותת "זוהר החיים".
דיווח למינהל בוצע. השלמת הרישום והעברת הזכויות מתבצעות כעת.
בגוש 30265, חלקה 97 קיימת תצ"ר מס' 1109/04 בטיפול אלישיב מדידות. התכנית עומדת לפני אישור ככשרה לרישום. הסדרת הכניסה לחניון התת-קרקעי מרחוב שפרבר, דרך חלקה 97 בגוש 30265 מתואמת עם בעלי הזכויות בחלקה הנ"ל כפי שמופיעה בתצ"ר כאמור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	פרויקט מגורים חדש, קצנבלוגן 86, הר נוף
		מספר התוכנית	3900 ב'
	1.2 שטח התוכנית		5.59 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	הגשה
		מספר מהדורה בשלב	005
		תאריך עדכון המהדורה	10.12.2008
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה	חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
			תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	632400
		קואורדינטה Y	217000
1.5.2	תיאור מקום	המתחם ממוקם בשכונת הר נוף, בין הרחובות קצנלבוגן ממערב ושפרבר מדרום-מזרח.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים הר נוף קצנלבוגן 86

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30265	מוסדר	חלק מהגוש	99	97

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30265	30264

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3900	498

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3028	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3028 ממשיכות לחול.	2939	30.06.1983

24.12.1989	3728	תכנית זו מבטלת את תכנית 3900	ביטול	3900
16.07.1959	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	62
03.06.1993	4118	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית א3592 ממשיכות לחול.	שינוי	א3592

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' נעמה מליס	10.12.2008		25		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' נעמה מליס	10.12.2008	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' נעמה מליס	10.12.2008	1		1:250	מנחה, למעט קווי בניין שהינם מחייבים	נספח בינוי- גילון-1: תכניות
	ועדה מחוזית	אדר' נעמה מליס	10.12.2008	1		1:250	מנחה	נספח בינוי- גילון-2: תכנים
	ועדה מחוזית	אדר' נעמה מליס	10.12.2008	1		1:250	מנחה	נספח בינוי- גילון-3: חזיתות
	ועדה מחוזית	מהנדס משה אלבוחר	02.12.2008	1		1:250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אליהו אדעי	10.12.2008	1		1:500	מחייב	נספח חלוקה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6222773		02-6222771	רבי עקיבא 3, ירושלים	514006295	פנינת הר נוף - חברת נאמנות בע"מ אצל עו"ד רפאל פרץ	23125	311719835	רפאל פרץ	עו"ד

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5318706		02-5318888	שער העיר, יפו 216 ירושלים 91361					מנחל מקרקעי ישראל		
			02-6526535	רח' ש. אגסי 64/1, ירושלים			024813198	024813198	משה רוזנה בוקסבוים		חוכר
	02-6222773		02-6222771	רבי עקיבא 3, ירושלים	514006295	פנינת הר נוף - חברת נאמנות בע"מ אצל עו"ד רפאל פרץ	311719835	311719835	רפאל פרץ	עו"ד	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@malis.co.il	03-7325173		7325177-03	תמונת ישראל 6 ב', גבעתיים	ח.פ. 512420 464	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	0003978 5	57048316	נעמה מליס	אדריכלית				אדריכל
moshealbocher@bezcqint.net.il	02-6795571	05286895 60	6795581-02	האומן 24, ירושלים		משה אלבוחר שרותי הנדסה	0011497 2	056830813	משה אלבוחר	מהנדס רשום				מהנדס תנועה
eliedrey@netvision.net.il	02-6482270	05243179 04	6795759-02	האומן 17, ירושלים			407	010879393	אליהו אדרעי	מהנדס ומודד מסמך				מודד

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	הגדרת מונח

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון 61 יח"ד חדשות בשכונת הר נוף והקצאת שטח לטובת שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד השטח משטח למוסד לשטח למגורים ולשטח ציבורי פתוח
2. תוספת 61 יח"ד חדשות
3. קביעת היקף שטחי הבנייה העיקריים וקביעת היקף שטחי השירות
4. קביעת קווי הבניין
5. שינוי מספר הקומות מ- 4 (מאושר) ל- 9 (מוצע) בבנייני המגורים
6. קביעת זיקות הנאה
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה
8. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.59
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		12819	+12819	0	מ"ר	מגורים
		61	+61	0	מס' יח"ד	
		0	-2907	2907	מ"ר	מוסד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	זיקת הנאה להולכי רגל
שטח ציבורי פתוח	2	
מגורים ב'	3	זיקת הנאה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	חניה.
ג.	שימושים נילווים (שטחים משותפים) המשרתים את דירות המגורים לרבות בית כנסת, חדר כושר וכד'.
ד.	כניסה של רכב חירום והצלה.
4.1.2	הוראות
א.	שטחים משותפים ניתן לבנות, במסגרת שטחי הבנייה המותרים, שטחים משותפים לכלל דיירי המתחם, כגון: חדר כושר, ספא, אולם אירועים, משחקייה, כולל, חדרי ישיבות, משרדי ניהול, מקווה, מועדון דיירים, בית כנסת ועוד. יותר מרפסות זיזיות
ב.	מרפסות זיזיות המרווח המינימלי בין בניין מגורים אחד לשני יהיה 8 מ'.
ג.	מרווח בין בניינים
ד.	זיקת הנאה למעבר רגלי השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כשביל הולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.
ה.	חניה החניה תהיה תת-קרקעית, כמצויין בנספח התנועה המנחה. מספר מקומות החניה ייקבע ע"י התקן התקף לעת מתן היתר בנייה. מיקום החניות, כמצויין בנספח התנועה הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר הבנייה.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, פרגולות, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. כניסה של רכב חירום והצלה.
4.2.2	הוראות
א.	הפקעות לצרכי ציבור השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה - 1965.
ב.	עיצוב ופיתוח עבור תא שטח השצ"פ תוכן תכנית פיתוח שתכלול מדרגות המגשרות בין

מפלוסיו.		
חלק השצ"פ בו תאושר כניסת רכב חירום והצלה יפותח בהתאם לתכנון מפורט שיכלול מפרטים טכניים וחומרי גימור שיקבעו ויאושרו ע"י מהנדס העיר.	כניסת רכב חירום והצלה	ג.

	שם ייעוד: מגורים ב'	4.3
	שימושים	4.3.1
	מגורים.	א.
	הוראות	4.3.2
השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	זיקת הנאה	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צויד- ימני	צויד- שמאלי								מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות			
			9	עד- 9	עד- 9	עד- 37	45	558	23839	לכלל שימושי המגורים: 1720	לכלל שימושי המגורים: 1720	לכלל שימושי המגורים: 1720	4273	1	מגורים ד'
			9	עד- 9	עד- 15	61	45	558	23839	לכלל שימושי המגורים: 3600	לכלל שימושי המגורים: 3600	לכלל שימושי המגורים: 3600			
										לכלל שימושי המגורים: 6819	לכלל שימושי המגורים: 6819	לכלל שימושי המגורים: 6819			
										לכלל שימושי המגורים: 5700	לכלל שימושי המגורים: 5700	לכלל שימושי המגורים: 5700			

- הערות לטבלה:
- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשע"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 - הכניסה הקובעת לצורך חישוב השטחים בתכנית זו הנה הכניסה הראשית למתחם (מרחוב קצלבוגו), אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגלישה אליו היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.
 - גובה הבניה המרבי מתייחס לקומות המגורים בלבד ואינו כולל קומה סכנית ומתקנים על הגג.

6. הוראות נוספות**6.1 פסולת בנין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.2 תנאים להיתר בניה

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תיאום 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ד. אישור היחידה הסביבתית בנושא קרבת הפרוייקט לאיזור פי גלילות.
- ה. הגשת תכנית מפורטת להסברת השטח המיועד לזיקת הנאה במגרש 8, לאישור המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.
- ו. הגשת תכנית חניה מפורטת ע"פ התקן לעת הוצאת ההיתר. בכפוף לרצון היזם, לא תהיה התנגדות לתקן חניה 1:2, כפי שמופיע בנספח התנועה.

6.3 עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

6.4 רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.5 חפירות

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.6 בנין להריסה

הבנין המסומן בתשריט בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.7 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.8 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.

6.9 חלוקה ורישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת

הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.10 גמישות
א. יותר שינוי של עד- 2מ' מהגובה המרבי המותר לקומות המגורים ולמבנה הציבור כמצוין בנספח הבינוי - גליונות מס' 2 ו-3.
ב. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומת חניה תת-קרקעית מעבר למפורט בנספח הבינוי - גליון מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של קומת החניה, כאמור, אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.
ג. לעת מתן היתר הבניה ניתן לנייד שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת הכניסה הקובעת לבניין.

6.11 סטייה ניכרת
א. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב. המרווח המינימלי בין בניין מגורים אחד לשני יהא 8מ'. מרווח זה יהא מחייב וסטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג. מספר יחידות הדירור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.12 תנאים להיתר אכלוס
השלמת פיתוח בפועל של השטח הציבורי כשטח ציבורי פתוח אפקטיבי, להנחת דעתו של מהנדס העיר ומי מטעמו.

6.13 גינון ונטיעת עצים
בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. ייתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, שאינם מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. העצים יינטעו בהיקף המגרש/החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש/או בחלק הפנימי של החצר במרחק 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב נטיעת עצים נשירים תהיה בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.

6.14 מי נגר
ייוותרו לפחות 20% 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

רפאל פרץ
Raphael Peretz, Adv.
ת.מ. 2314
02-6222778
raphael@advocaatperez.net

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
11.12.08		פנינת הר נוף- חברת נאמנות בע"מ אצל עו"ד רפאל פרץ	311719835	עו"ד רפאל פרץ	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
12.12.08			משה 024813198 חנה 321610099	משה וחנה בוקסבוים	בעלי עניין בקרקע
10.12.08		מליס ובינו אדריכלות ערים בע"מ	57048316	אדר' נעמה מליס	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

12.2 טבלת הקצאה

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר 3900 ב'

פרטי החלקות הקיימות

החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכולל	שטח החלקה בחלוקה החדשה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	חלקה/ מגרש	גוש	מס' סדורי
100%	5263	5263	5263	514006295	פנינת הד נוף חברת טאמנת בע"מ, אצל עו"ד רפאל פרץ	מנהל מקרקעי ישראל	99	30265	1
100%	5263	5263	5263						

* במקרה של תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

14.12.08
אדריכלות מודד
מהנדס ושמואל לויס
רח' האומן 18, ירושלים 02-6795759
עוסק מורשה 010879393

10/12/2008

עמוד 16 מתוך 25

12.2 טבלת הקצאה (המשך)

טבלת הקצאה
לתוכנית מספר 3900 ב'

פרטי המגרשים המוקצים										
חתימת בעלים	מס' יח"ד **	יעוד	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה	מס' מגרש עפ"י התוכנית	מס' גוש
	61	מגורים ד'	81/100	4273	514006295	פנינת הר נוף חברת נאמנות בע"מ, אצל עו"ד רפאל פרץ	מנהל מקרקעי ישראל		1	30265
	-	שטח ציבורי פתוח	19/100	990	-	-	עריית ירושלים		2	30265

* ימלא ע"י רשם המקרקעין

14.12.08
אדרעי אקדמי מודד
מהנדס ושמוי מרשמי
יח' האומן 18, ירושלים 02-6795759
יוסק מורשה 010879393

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _נספח תנועה, נספח בינוי- 3 גליונות, נספח חלוקה		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽³⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁵⁾
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נעמה מליס, מספר זהות 57048316,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 3900 ב' ששמה פרוייקט מגורים חדש, קצנלבוגן 86, הר
נוף (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון 00039785.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. משה אלבוחר מהנדס תנועה תנועה וחניה

ב. אליהו אדרעי מהנדס ומודד מוסמך מדידות

ג. ענת שדה מתכנתת נוף פיתוח ונוף

ד. אלי כחלון יועץ בטיחות בטיחות וכיבוי אש

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט
בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות
מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב
ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

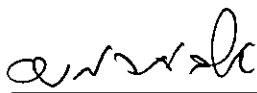
נעמה מליס
אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
חתימת המצהיר

11.12.08
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה משה אלבוחר, מספר זהות 056830813, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 3900 ב' ששמה פרוייקט מגורים חדש, קצנלבוגן 86, הר נוף (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון ויש בידי תעודה מטעם רשם האדריכלים (הגוף) המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא אלבוחר-משה מחנך רשיון 00114972 או לחילופין (מחק את המיותר): רשם האדריכלים אני מומחה בתחום תכנון שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה וחניה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


אלבוחר-משה
 מחנך רשיון 00114972


 תאריך

אלבוחר משה
 מהנדס רשיון 00114972


תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ענת שדה, מספר זהות 64448509,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 3900 ב' ששמה פרוייקט מגורים חדש, קצנלבונן 86, הר נוף (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 82305.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אדריכלות נוף בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ענת שדה אדריכלות נוף
 עוסק מורשה 064448509
 ההדסים 14 עין כרם, ירושלים
 טל' 02-6433778, 053-433181


 חתימת המצהיר

10.12.08
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלי כחלון, מספר זהות 73388639, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 3900 ב' ששמה פרוייקט מגורים חדש, קצנלבונן 86, הר נוף (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום בטיחות ואש ויש בידי תעודה מטעם נציג נא"מ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 7171 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום בטיחות ואש שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים בטיחות במבנה וסביבתו בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

כחלון אלי
הנדסת בטיחות ואש בע"מ

כחלון אלי
יועץ בטיחות
חתימת המצהיר

11.12.08

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 3900 ב'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 26.10.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אדרעי אליהו - מודד
מהנדס ושמואל מוסמך למקרקעין
רח' האומן 18, ירושלים 02-6795759
עוסק מורשה 010879393

407
מספר רשיון

אליהו ואלהו
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 26.10.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אדרעי אליהו - מודד
מהנדס ושמואל מוסמך למקרקעין
רח' האומן 18, ירושלים 02-6795759
עוסק מורשה 010879393

407
מספר רשיון

אליהו ואלהו
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 14.11.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אדרעי אליהו - מודד
מהנדס ושמואל מוסמך למקרקעין
רח' האומן 18, ירושלים 02-6795759
עוסק מורשה 010879393

407
מספר רשיון

אליהו ואלהו
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	ולקחשי"פ	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ולחוי"ף	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		ל"ר

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית