

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12756

שם התכנית: בניית 121 יח"ד בשכונת גילה בירושלים.

ירושלים

מחוז

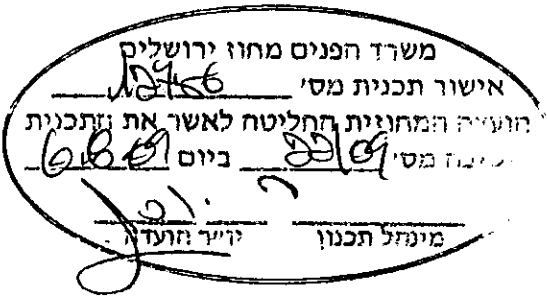
ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>  </p>	

דברי הסבר לתכנית

מס': 12756 שם התכנית: בניית 121 יח"ד בשכונת גילה בירושלים.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית מתייחסת למתחם בשכונת גילה בצידה הצפוני של השכונה במרכז השכונה, היושב על צומת רחובות יפה רום וצביה ויצחק בשיא רכס גילה. בשטח התכנית מאושר לבנות מגורים בהיקף של כ- 66 יחידות דיור. במסגרת הכנת תכנית המתאר החדשה לירושלים, נמצא כי בשכונת גילה ניתן להוסיף מתחמים חדשים למגורים ולצופף את המרקם הבנוי בדגש על שולי השכונה. תכנית זו מיישמת את המדיניות כפי שמוצעת בתכנית המתאר העירונית, בתכנית מתאר ארצית תמ"א 35 – על ידי הגדלת צפיפות יחידות הדיור ל- 14.5 יח"ד לדונם, שהם כ- 121 יחידות דיור, על שטח של כ-9 דונם (כ-8.4 ד' שטח למגורים ו-0.6 ד' שצ"פ). התכנית מציעה בינוי המבוסס על בנין גבוה בן 12 קומות ושלושה מבנים מדורגים, תוך הקצאת שטח ציבורי פתוח המחולק לשני שבילי הולכי רגל בשני צידי המגרש, המאפשרים גישה לשטח הפתוח מצפון. כמו כן מוצע שביל הולכי רגל בתחום השצ"פ בשפוע מתון, המאפשר גישת נכים ובעלי עגלות אל הוואדי. (הבינוי המוצע תואם עם הועדה המחוזית והוראות התכנית תואמות את החלטותיה מתאריך 05.08.08).

רקע תכנוני לתכנית:

תכנית מאושרת 1905 ו-62. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.

מעמדו של מגיש התכנית ועמדות בעלי הקרקע:

מגישי התכנית חב' פנחס כהן בניה פתוח והשקעות בע"מ ורוז-חברה לבנין בע"מ, זכו במכרז פומבי של ממ"י להחכרת הקרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12756

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

בניית 121 יח"ד בשכונת גילה בירושלים.

1.2 שטח התכנית

8.999 דונם.

1.3 מהדורות

שלב

מתן תוקף

מספר מהדורה

01

תאריך עדכון

09.09.09

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה
האם מכילה
הוראות של
תכנית מפורטת

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת
הוראות לעניין
תכנון תלת מימדי

לא

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית

ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה מערב מזרח - Y
 קואורדינאטה דרום צפון - X
 626,725
 217,825

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה גילה בצומת הרחובות יפה רום וצביה ויצחק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
 גילה יפה רום ל.ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28051	לא מוסדר	חלק מהגוש	78,77	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	ל.ר

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	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16/7/1959 " תמוז תשי"ט
1905	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 2312	17/4/1977 כ"ט בניסן התשל"ז
7636	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 5452	3/11/2005 א' חשון התשס"ו
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	15.1.2004 כ"א טבת התשס"ד

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדריכל	01/2009	לא ללוונטי	20	לא ללוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדריכל	01/2009	1	לא ללוונטי	1:500	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדריכל	01/2009	1	לא ללוונטי	1:250	מחייב תלקיתי	תכנית בינוי (נספח מס' 1)
	וועדה מחוזית	אייל קראוס	12/2008	1	לא ללוונטי	1:250	מנחה	תכנית הסדרי תנועה (נספח מס' 2)

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 המגבילות יותר.

הנהיות מחיבות בנספח הבינוי:

- גובה הבניינים (למעט סטייה של עד 0.5 מ' מעל למוצוין בנספח הבינוי).
- מס' יח"ד.
- מס' הקומות והתפלגות הדירות לפי אופי המבנים.
- קווי בנין.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6783730		02-6447896	גדעון האוזנר 57 ירושלים		10958192				חב' פנחס כהן בניה פתוח והשקעות בע"מ
		02-6783730		02-6447896	גדעון האוזנר 57 ירושלים		511410151				רוז-חברה לבנין בע"מ

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			5318888-02	ירושלים, ימ 216					מנהל מקרקעי ישראל	
	02-6783730		6447896-02	גדעון האזור 57 ירושלים			10958192		חב' פנחס כהן בניה פתוח והשקעות בע"מ	חוכר
	02-6783730		6447896-02	גדעון האזור 57 ירושלים			511410151		רוז-חברה לבנין בע"מ	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Aaronson_arc@bezeqint.net	02-6734493	050-5234930	02-6734494	רח' ביתר 2 ירושלים		29632	051587590	אמנציה אחרנסון	אדריכל	עורך ראשי
	02-5400433	052-3860111	02-5400430	פרופ' הרטום 14 הר חוצבים ירושלים		323	00016154	יוסף קראוס	מודד מוסמך	מודד
Ek.roads@netvision.net	02-5400433	052-3860113	02-5400430	פרופ' הרטום 14 הר חוצבים ירושלים		88003	022033823	איל קראוס	מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה בתשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

בניית 121 יח"ד בבנין גבוה ושלושה בנינים מדורגים, והגדרת שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ד'1.
 - מאזור מגורים 2 מיוחד לשצ"פ.
 - משטח פתוח ציבורי למגורים ד'1.
- 2.2.2 קביעת בינוי להקמת 4 מבנים: מבנה גבוה בן 12 קומות מעל 3 קומות עבור חדר כושר, מחסנים וחניה בדרום המגרש, ושלושה מבנים מדורגים בני 4 קומות מעל מפלס הכביש ו-5-7 קומות מדורגות וחניות מתחתיו.
- 2.2.3 קביעת מספר יחידות הדיור באיזור למגורים לסה"כ 121 יחידות דיור בארבעת הבנינים.
- 2.2.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של סה"כ 30,190 מ"ר מהם 15,115 מ"ר שטחים עיקריים ו-15,075 מ"ר שטחי שרות.
- 2.2.5 קביעת השימושים עבור מגורים.
- 2.2.6 קביעת קווי בנין למבנים חדשים.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת המבנים.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

8.999

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הנתונים הם נגזרת של הבינוי המאושר בתכנית 1905		15,115	+8,515	*6,600	מ"ר	מגורים
		121	+ 55	כ- 66	מס' יח"ד	

* מחושב עפ"י אומדן של 100 מ"ר לדירה עבור יחידות הדיור שנותרו לא בנויות, מתוך המאושר בתכנית 1905.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
ל.ר.	ל.ר.	301	מגורים ד'1
		102,101	שצ"פ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'1

4.1.1 שימושים:

- א. מגורים.
- ב. תנייה ושטחי שרות.
- ג. מועדון כושר ובריכה לשימוש דיירי המתחם.

4.1.2 הוראות:

א. הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר הקמת 4 בנינים : בנין גבוה בן 12 קומות ממפלס הכביש ו- 3 קומות מתחתיו, ו- 3 בנינים מדורגים בני 4 קומות מעל מפלס הכביש ו- 5 עד 7 קומות מתחת, הכל בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
2. מפלס הכניסה הקובעת לכל בנין יהיה כפי שמופיע בנספח מס' 1. הוראה זו הינה מחייבת, כל שינוי במפלס ה- 0.0 יהיה סטיה ניכרת.
3. המרווחים בין הבנינים לא יפחתו מ- 12 מ'.
4. לא תותר בניית מחסנים מתחת לגינות בתחום השטח הפתוח שבין הבנינים.
5. קירות התמך של הדירות המדורגות לכוון הואדי לא יעלו על 2 מ'.
6. גובה הגדרות לרח' יפה רום לא יעלה על 1.5 מ' ועפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה.
7. כל השטחים הפתוחים בין הבנינים יוצמדו לדירות כך שלכל דירה תהיה גישה ישירה לגינה פרטית.

ב. שלבי ביצוע:

1. בנית החניון כולו והבנין הראשון יבוצעו בהינף אחד. הקמת יתר המבנים תותר בשלבים כך שכל בנין שלם יוקם בהינף אחד.
2. תנאי להיתר אכלוס ראשון הינו פיתוח השצ"פ המצוי בתחום התכנית וכן פיתוח השצ"פ הממוקם מחוץ לתחום התכנית, כמסומן בנספח מספר 1. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה- סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב- 2002).

ג. תנאים למתן היתר בניה :

1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקניימ 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, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימומים ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. 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.
4. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב המוצעת לבניינים וחיבורה למערכת הביוב העירונית, תוך תכנון העתקת קווי ביוב לתוואים חלופיים במידת הצורך, לאישור מחלקת הביוב, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב. לא תינתן תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות הביוב כאמור, בהתאם לתכנון המפורט.
5. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון של כל המערכות המכניות של הבניינים המוצעים בתכנית, כולל מערכות מיזוג אוויר והצנעת מזגנים מפוצלים בשטח הבניינים, אוורור מטבחים, פילטרים לסינון ריחות וכדומה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ויהא תנאי לקבלת תעודת גמר כלשהי.
6. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון המיגון לאישור מפקדת הגי"א.

7. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח הוא ביצוע בדיקת הימצאות גז ראדון בכל מבנה ובכל החללים המשמשים למגורים או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. הוראות לביצוע הבדיקה יינתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
8. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המוצעת לבניינים החדשים וחיבורה למערכת המים העירונית, תוך תכנון מערכת הגברת לחץ (כולל מיכל יניקה) ומערכת הידרופור או מערכת שאיבה ומיכל סניקה על הגג, לאישור מחלקת המים.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת המים. לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות המים כאמור, בהתאם לתכנון המפורט.
9. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים הפתוחים במגרש לאשור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: תכנון גינות ונטיעות, מפלסי פיתוח, גדרות/קירות תמך, ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, מתקני משחקים בשטח השפ"פ שבתכנית, ריצוף, שילוט, חומרי פיתוח, גישות לנכים וכדומה.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בתאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.
10. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנת סקר תשתיות והשלמת תכנית מפורטת לפיתוח אקסטנסיבי של השצ"פ ממערב למגרש, לאורך רח' צביה ויצחק, בתאום עם אגף שפ"ע. התחום לפיתוח אקסטנסיבי מפורט בנספח הבינוי. פיתוח השטח יכלול תכנון שביל הולכי רגל כך שתתאפשר נגישות נכים ועגלות אל השצ"פ הגובל במגרש, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבילים בתחומי רצועות השצ"פ הירוקים בצידי המגורים, שיכללו שני גרמי מדרגות שיהוו גישה צבורית מהכביש אל הוואדי, להנחת דעת מהנדס העיר.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם הרכבת הקלה.

ד. תנאים למתן היתר אכלוס :

1. תנאי לקבלת היתר אכלוס יהא הגשת תחקיר כללי למערכת הטבעית של נחל כוס.
2. תנאי לקבלת היתר אכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל והשלמת פיתוח כלל השצ"פ (בתחום התכנית ומחוץ לתחום התכנית), כולל נטיעת עצים בוגרים בתאום עם שפ"ע, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

ה. חניה :

1. החניה תהיה תת-קרקעית, בהתאם למסומן בנספח מס' 2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. מס' מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
2. לחניון כניסה ויציאה אחת בקצה הצפון מזרחי של המגרש וכמפורט בנספח התנועה והחניה. הקשר בין מפלסי החניון יעשה ברמפה פנימית ע"פ נספח החניה.
3. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח, לעת מתן היתר בנייה.

ו. פסולת בנין :

- א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנות והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
- ב. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

ז. עיצוב אדריכלי :

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-30% משטח חזיתות המבנים.

ח. תנועה :

תנאי למתן היתר בניה הוא אישור רשויות התמרון.

ט. סטיה ניכרת :

1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1, למעט גמישות של 0.5 מ', הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וצמצום השטח בין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002, ובלבד שישמר מרחק שלא יפחת מ-12 מ' בין המבנים.
3. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל תוספת יח"ד תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
4. סטיה משלביות הביצוע כאמור בסעיף 4.1.2 ב' תהא סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

י. החדרת מי נגר :

הועדה בחנה את דרישות סעיף 23.3.2 בתמ"א 4/ב34 בענין העברת מי נגר לשצ"פ סמוך, וקובעת כי במידה ולא תהיה ישימה, יחולו ההנחיות עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א, והיקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ-25%.

יא. עבודות עפר :

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חמרי מילוי ו/או יצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי בצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם.

יש לצרף לאישור מסמך המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים.

4.2 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבור פתוח.

4.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם:

- א. מצפור.
- ב. גינון.
- ד. שטחי ומתקני משחק.

הוראות :

4.2.2

א. הוראות בינוי ופיתוח :

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: נטיעת עצים בוגרים, מפלסי פיתוח, קירות תומכים, שבילים, מדרגות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, פרגולות והשקיה. הגשת סקר תשתיות ותכנית מפורטת לפיתוח אקסטנסיבי של השצ"פ בתאום עם מחלקת שפ"ע הן תנאי למתן היתר בניה. התכנון יכלול בין היתר פתרון נגישות לנכים ועגלות. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

4.3 שטח לפיתוח אקסטנסיבי

השטח המתוחם בקו כחול מקוקו בנספח מס' 1 ממערב למגרש, לאורך רח' צביה ויצחק, מוגדר כשטח לפיתוח אקסטנסיבי, ויפותח על- ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. פיתוח זה יכלול הגשת סקר הקיים ותכנון מפורט להסדרתו, בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר, כתנאי למתן היתר בניה. התכנון יכלול בין היתר, התקנת שביל משופע שיחבר את רח' צביה ויצחק לשטח הוואדי, ויאפשר נגישות לעגלות ונכים.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	מספר קומות	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		קדמי
			שטחי בניה כ"כ	מתחת למפלס בנייה הקובעות	עיקרי שרות	עיקרי שרות							מתחת למפלס בנייה הקובעות	מעל למפלס בנייה הקובעות	מותרות	לכניסה לקובעות	
מגורים ד"ר	301	8,397	30,190	12,588	5,064	2,487	360	40	121	14.4	35.5	4	5-7	3.0	3.0	4.0	
שניים	101 102	303.5 298.5														ראה נספח מס' 1	

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המידבריים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעה

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם להוראות החוק.

6.3 תשריט חלוקה ורישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן על-ידי מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעותו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגש תשריט חלוקת קרקע כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תשריט החלוקה בפנקסי המקרקעין.

6.4 רשות העתיקות

- א. עפ"י חוק העתיקות התשל"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.
- ב. תנאי למתן היתר חפירה הוא תאום עם רשות העתיקות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.1 מימוש התכנית

מימוש התכנית יעשה בתוך 5 שנים מאישורה. במידה ולא יוצא היתר בניה עד למועד כאמור, בטלות מכל וכל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכנית התקפה בשטח התכנית ביום אישורה של תכנית זו.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.10.09	חב' פנחס כהן בניה פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 2-095819-51	510958192		חב' פנחס כהן	מגיש התוכנית
20.10.09	"רוח חברה לבנון" בע"מ ח.פ. 51141051	51141051		רוח חב' לבנין בע"מ	
20.10.09	חב' פנחס כהן בניה פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 2-095819-51	510958192	רח' יפו 216 שערי העיר טל' 5318888-02	מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
20.10.09	"רוח חברה לבנון" בע"מ ח.פ. 51141051	51141051		חב' פנחס כהן רוח חב' לבנין בע"מ	
18/10/09	אדריכל תוכנית		051587590	אדריכל אמציה אהרונוסון	עורך התכנית

אמציה אהרונוסון
אדריכל תוכנית ערים
18/10/09

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות התכנון המוסמכת.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

20-10-2009

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

ענת ישראלי, ס/סתכנות המחוז, ממ"ו - מחוז ירושלים