

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965


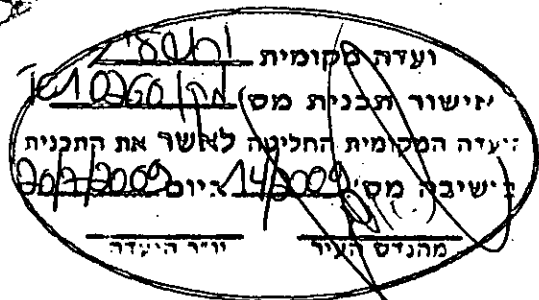
הוראות התוכנית

תוכנית מס': מק/ 10260 א'

שינוי הוראות בינוי ותוספת יח"ד בפרוייקט הידוע כגני ציון
ללא תוספת בזכויות בניה מאושרות בשטח

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ</p> 	
<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 10260 א' ועדה הסקומית החליטה לאשר את התכנית 14/10/07 מנהל העיר</p> 	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה בתחום מרחב תכנון ירושלים, בשכונת גונן, ומהווה שינוי לתכנית מס' 10260 המאושרת.
התכנית מציעה הגבהת הבניינים לאורך רח' אליעזר הגדול מ-6 קומות ל-8 קומות, כלומר תוספת של 2 קומות, והגדלת מס' יחידות הדיור מ-196 ל-212 יח"ד.
מרבית הוראות הבינוי והפיתוח, כולל זכויות בנייה, יוותרו כפי שנקבע בתכנית המאושרת 10260.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי הוראות בינוי ותוספת יח"ד בפרוייקט הידוע
כ"גני ציון" ללא תוספת בזכויות בניה מאושרות
בשטח.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

מק/10260א'

מספר התוכנית

כ- 9.442 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

001

מספר מהדורה בשלב

22.07.2009

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 8.5, 62 א(ג)

לפי סעיף בחוק

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219600
קואורדינטה Y 629000

השטח הידוע כ"גני ציון" בין הרחובות אליעזר הגדול (בצפון) ורח' יוסי בן אליעזר (במזרח).

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים יישוב שכונה

גוּן
השטח הידוע כ"גני ציון" בין הרחובות אליעזר הגדול (בצפון) ורח' יוסי בן אליעזר (במזרח).

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30143	• מוסדר	• חלק מהגוש	172	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי!	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי!	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי!

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
שנה עברית: "תמוז התשס"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	כפיפות/שנוי	62
שנה עברית: כה' טבת תשס"ו שנה לועזית: 25.1.06	י.פ. 5485	תכנית זו משנה את תכנית מס' 10260 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 10260 ממשיכות לחול.	כפיפות/שנוי	10260

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' נעמה מליס	22.07.2009	-	23	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	אדר' נעמה מליס	22.07.2009	1	-	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	אדר' נעמה מליס	22.07.2009	1	-	1:250	מנחה	נספח בינוי פיתוח תנועה וחנייה מנחה

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 מגושי התוכנית											
גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-5618728		02-5617117	רח' הצפירה 22 א' ירושלים	ח.פ. 511089484	האחים חסיד חברה קבלנית לבנייה בע"מ				

1.8.2 יזום בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5618728		02-5617117	רח' הצפירה 22 א' ירושלים	ח.פ. 511089484	האחים חסיד חברה קבלנית לבנייה בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
jerusalem@mmi.co.il	02-5318706		02-5318888	שערי העיר, יפן 216, ירושלים 91361		מדינת ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
office@malis.co.il	02-7325173		03-7325177	תפוצות ישראל 6ב', גבעתיים	ח.פ. 512420464	נעמה מליס אדריכלות וביע בע"מ	00037985	57048316		
agtrafic@netvision.net.il	02-6248794	0505295639	02-6248794	שמואל הנגיד 17, ירושלים	ח.פ. 012078473	אברהם גיאליצנינסקי הנדסה	005544	012078473		
Dotan_ku@netvision.net.il	03-5623856		03-5614421	רח' עמינדב 23, ת"א		דוטן קופרמן מודדים מוסמכים	359	07748858		

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

שינוי הוראות בינוי ותוספת יח"ד בפרוייקט הידוע כ"גני ציון" בהתאם לסעיפים 62א (א, 8) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- 2.2.2 תוספת 2 קומות לבניינים א-1 ו-א-2 ושינויים בתכנון הפנימי של הבניינים בפרוייקט: הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח הפרוייקט מ- 196 יחידות דיור ל- 212 יחידות דיור.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

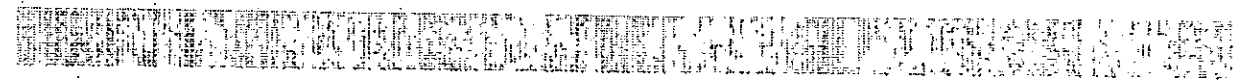
סה"כ שטח התוכנית – דונם	9.442 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	24005		0	24005	מ"ר	מגורים ד'
	212		+16	196	מס' יח"ד	

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים זיקת הנאה לציבור	תאי שטח	יעוד
1	1	מגורים ד'

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. שימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים
- 4.1.2 הוראות**
- א. תותר תוספת שתי קומות לבניינים א-1 ו-א-2, וכמו כן יותרו שינויים פנימיים בתכנון הבניינים בפרוייקט: הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
- יתינתן אפשרות לשינוי בגובה הבניה בהיקף של ± 1.5 מ' מהגובה המירבי המצויין בנספח הבינוי.
- ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. מספר יחידות הדיור המירבי בשטח נשוא התכנית יהיה 212 יחידות דיור.
- ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. סטיה ניכרת:
1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:
1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
- ח. עיצוב אדריכלי:
- בהתאם לאמור בסעיף 5.3 ו' בתכנית 10260.
- ט. תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4 בשטח:
1. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה המוצעת בתכנית מס' מק/10260א' זו, הוא

- אישור היתר הבניה להקמת מרכז המוסיקה והמחול, ויציקה בפועל של כל רצפת הקומה הראשונה של מבנה הציבור, שנקבע שיוקם ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהסכם הפיתוח שנחתם בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים בתאריך 5.2.07.
2. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה המוצעת בתכנית מס' מק/10260א' זו, הוא חתימת מגישי התכנית על הסכם פיתוח מעודכן בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
3. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין החמישי (המגדל) יהא השלמה בפועל של מרכז המוסיקה והמחול, כאמור, להנחת דעת האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.
4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
5. 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, 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 שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא 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. מגישי 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.
7. חיזוק מבנים – תמ"א 38:
- תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
8. ראה סעיף 8 בתכנית 10260
9. תנאי למתן היתר בניה יהא הוצאת היתרי בניה חדשים לכל הבניינים בגבולות התכנית בהתאם לתקנות חישוב שטחים חדשים לענין מרפסות וממ"דים.
10. ראה סעיפים 4.1.2-ה' (רישום הערת אזהרה) לעיל, וראה סעיפים 4.1.2-י" (שטח עם זיקת הנאה), 4.1.2-י"א (חניה), 6.5 (חשמל) להלן.

י. שטח עם זיקת הנאה:

השטח המסומן בתשריט בקווים מרושתים ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

שטח זה יפותח ככיכר ציבורית על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.

י"א. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא השטח בלבד, כמצויין בנספח מס' 1.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
4. מיקום החניות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת ביתר הבניה.

י"ב. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י"ג. מודגש בזאת כי כל יתר תנאי הוראות תוכנית 10260 שלא שונו בתכנית מק/10260א' זו, ממשיכות לחול.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- שמאלי	צדדי- קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח הארץ (השטח)	צמימות לידים (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
			צדדי- ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת				עיקרי	שרות
		כמסומן בתשריט			3	8/18 בתואם לנספח הבינוי המנחה	עד- 10.70 מ' תגובה נגד- 10.35 מ' במבנים הנמוכים בתואם לנספח הבינוי המנחה	40	23	212	545	51491	18884	340	8602	23665	9462	1	מגורים ד'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב.

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 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

6.4 חפירה:

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו 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.

6.6 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.

6.7 עבודות עפר

תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.

6.8 רשות העתיקות:

ע"פ 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.

6.9 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

במתחמים הבנויים, לפחות 15% 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 שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

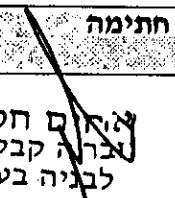
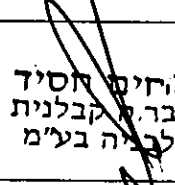

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע***

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	בהתאם לאמור בסעיף 9 בתכנית 10260, ובכפוף למפורט בסעיפים 1-4.1.2-ט, ו-4.1.2-ט-3 לעיל	1

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		האחים חסיד חברה קבלנית לבנייה בע"מ	ח.פ. 511089484		מגיש התוכנית
		האחים חסיד חברה קבלנית לבנייה בע"מ	ח.פ. 511089484		יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל ישראל מקרקעי			בעלי עניין בקרקע
		נעמה אדריכלות ערים בע"מ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	57048316	אדרי נעמה מליס	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון והמוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנון או לכל בעל ענין אחד בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח תחת עינוי הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת למי כל חוזה ועמ" כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נקשה או ייעשה על דינוי הסכם

04-11-2009

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועמ" כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

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. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, פיתוח, תנועה וחנייה		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		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	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓
		מחוז	✓	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
			✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		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?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	✓	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 (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה, נעמה מליס, מספר זהות 57048316, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/10260א' ששמה "שינוי הוראות בינוי ותוספת יח"ד בפרוייקט הידוע כגני ציון ללא תוספת בזכויות בניה מאושרות בשטח" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 39785.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

א. א. גליאצינסקי	מהנדס תנועה	תנועה וחנייה
ב. מ. קופרמן	מודד מוסמך	מדידות
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 אחד 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
 אדריכלת ובינוי ערים בע"מ

חתימת המצהיר


תאריך

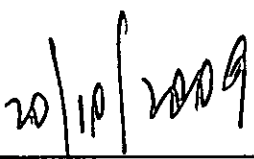
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אברהם גליאצ'ינסקי, מספר זהות 01207847.

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/10260א' ששמה "שינוי הוראות בינוי ותוספת יח"ד בפרוייקט הידוע כגני ציון ללא תוספת בזכויות בניה מאושרות בשטח" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 005544.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה וחנייה 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.


 חתימת המצהיר

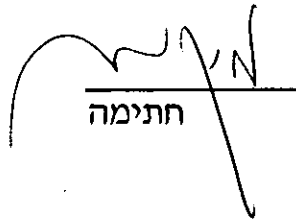

 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: מק/10260א'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30.12.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

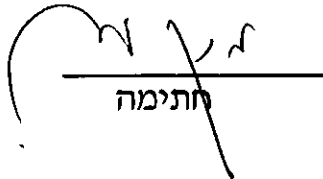

 חתימה

359
 מספר רשיון

מנחם קופרמן
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 5.7.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

359
 מספר רשיון

מנחם קופרמן
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)
 3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 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 מוסד המאשר	תכנון האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	

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