

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 13227
שם תוכנית: בנייני מגורים חדשים ברחוב נילי 5, שכ' רסקו, ירושלים.



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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

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

התכנית המוגשת משתרעת על שתי חלקות (92 ו-93 בגוש 30121) המשיקות זו לזו. חלקה 93 נמצאת על הדופן הדרומית של רחוב ניל"י וחלקה 92 המשיקה לה מדרום נמצאת על הדופן הצפונית של נתיב זהרה המוגדר כשטח פתוח ציבורי. בהעדר אפשרות לגישת רכב מנתיב זהרה אל חלקה 92, מתוכננת גישה זו לחניון תת-קרקעי דרך חלקה 93. תכנית המתאר לירושלים מס' 62 הגדירה את יעוד חלקות 92 ו-93 בשטח למגורים 1. תכנית 1165 א' קבעה רצועה של הרחבת הדרך של רחוב ניל"י בחלקה הצפוני של חלקה 93.

בניה קיימת

בחלקה 93 קיים בניין בן 2 קומות אותו מייעדת התכנית המוגשת להריסה.

הבינוי המוצע

בכל אחת משתי החלקות מתוכנן בית מגורים בן 5 קומות, מעל מפלס הכניסה וחניה תת-קרקעית, במספר קומות עבור 25 יח"ד חדשות, וחניות עודפות עבור בנינים שכנים. הגישה לחניה התת-קרקעית בחלקה 92 מתוכננת מתוך החניון התת-קרקעי של חלקה 93. כמו כן, מתוכנן מעבר תת-קרקעי לחניון בחלקה 97.

מעמד מגישי התכנית ובעלי הזכויות בקרקע

מגישי התכנית ובעלי הזכויות בקרקע הם חברת "לב קטמון הישנה בע"מ" ובעלים פרטיים אחרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בניני מגורים חדשים ברחוב נילי 5, שכ' רסקו,
ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

13227

מספר התוכנית

1807 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מלוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

17.10.2010

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד

וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 630350

קואורדינטה Y 219775

1.5.2 תיאור מקום רחוב נילי 5 וחלקה שבין כתובת זו לשביל ציבורי, נתיב זהרה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רסקו

רחוב נילי

מספר בית 5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30121	מוסדר	חלק מהגוש	93, 92	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
1165 א' (דרך)	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1165 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 1180	13.05.1965

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	17.10.2010	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	17.10.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	17.10.2010	1	ל"ר	1:200	מחייב חלקית (1)	נספח בינוי ופיתוח

(1) הנתונים המחייבים הינם: קווי בנין, גובה בניה מירבי, מספר קומות, שטחי הבניה, העצים לשימור ומספר העצים לשתילה.

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	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30121/92	לייר	02-5002433	057-3111360	לייר	רח' צפניה 41, ירושלים	לייר	לייר	לייר	ח.פ. 51-408814-5	חבי לב קטמון הישנה בע"מ	לייר
30121/92	deevons@zahav.net.il	02-6231339	0505-273765	02-6231496	רח' עליאש 8, ירושלים	לייר	לייר	לייר	41446782	שלום שחר	לייר
30121/92	deevons@zahav.net.il	02-6231339	0505-273765	02-6231496	רח' עליאש 8, ירושלים	לייר	לייר	לייר	77409068	דוד פריגי	לייר
30121/93	deevons@zahav.net.il	02-6231339	0505-273765	02-6231496	רח' עליאש 8, ירושלים	לייר	לייר	לייר	346696	חנה שפירא	לייר
30121/93	deevons@zahav.net.il	02-6231339	0505-273765	02-6231496	רח' עליאש 8, ירושלים	לייר	לייר	לייר	10883	יעל לוין	לייר
30121/93	deevons@zahav.net.il	02-6231339	0505-273765	02-6231496	רח' עליאש 8, ירושלים	לייר	לייר	לייר	דרכון בריטי 204419734	דוד פאוסט	לייר
30121/93	deevons@zahav.net.il	02-6231339	0505-273765	02-6231496	רח' עליאש 8, ירושלים	לייר	לייר	לייר	דרכון ארזיבי 212414563	יהושע בלום	לייר

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-gov.il	02-5318878		02-5318888	יפו 216 בנין שערי העיר, ירושלים	לייך	מינהל מקרקעי ישראל	לייך	ממ"י	לייך	בעלים
	02-5002433	057-3111360		רח' צפניה 41, ירושלים	ח.פ. 51-408814-5	לייך	לייך	חב"ל קטמון הישנה בע"מ	לייך	חוכר
deevons@zahav.net.il	02-6231339	0505-273765	02-6231496	רח' עליאש 8, ירושלים	לייך		41446782	שלום שחר	לייך	חוכר
deevons@zahav.net.il	02-6231339	0505-273765	02-6231496	רח' עליאש 8, ירושלים	לייך		77409068	דוד פריג	לייך	חוכר
deevons@zahav.net.il	02-6231339	0505-273765	02-6231496	רח' עליאש 8, ירושלים	לייך		346696	חנה שפירא	לייך	חוכר
deevons@zahav.net.il	02-6231339	0505-273765	02-6231496	רח' עליאש 8, ירושלים	לייך		10883	יעל לוין	לייך	חוכר
deevons@zahav.net.il	02-6231339	0505-273765	02-6231496	רח' עליאש 8, ירושלים	לייך		5022105	הרשלג פועה	לייך	חוכר
deevons@zahav.net.il	02-6231339	0505-273765	02-6231496	רח' עליאש 8, ירושלים	לייך		69466	יפה טחורש	לייך	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
mic_arc@017.net.il	02-6796640	052-3379526	02-6797744	גן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים		ג. מלצר, א. איגרא, א. כהן - אדריכלים	10346	נחום מלצר	אדריכל	אדריכל
mirman@bezeqint.net	02-6524777	054-4616001	02-6515661	רח' בית הדפוס 12, ירושלים		א. מירמן	467	אריה מירמן	מודד	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
ל"ר	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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת 2 בנייני מגורים חדשים לבניית 25 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 1. מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד'
- ב. קביעת בינוי להקמת שני בניינים חדשים בחלקות 92,93.
- ג. קביעת שטחי הבניה:

תא שטח 01: בנין בחלקה 93: סה"כ 3,187 מ"ר מתוכם 1,300 מ"ר עיקרי, 253 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס כניסה קובעת, 1,564 שטחי שירות מתחת למפלס כניסה קובעת ו-70 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת לצורך חניות עודפות.

תא שטח 02: בנין בחלקה 92: סה"כ 3,950 מ"ר מתוכם 1,612 מ"ר עיקרי, 314 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס כניסה קובעת, 1,569 שטחי שירות מתחת למפלס כניסה קובעת ו-455 מ"ר שטח עיקרי מתחת למפלס כניסה קובעת לצורך חניות עודפות.
- ד. קביעת קווי בניין מרביים לכל אחד מן המגרשים המיועדים לבניה.
- ה. קביעת מס' הקומות המרבי ל- 5 קומות עיליות בכל מבנה מעל 3 קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים.
- ו. קביעת מס' יחידות הדיור ל-25 יח"ד בשני המבנים.
- ז. קביעת השימושים למגורים.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לשמירה.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.807 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (1)		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (1)	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
אזור מגורים 1 לפי תב"ע 62		2912	+1426.7	1485.3	מ"ר	מגורים
שטח עיקרי מתחת למפלס כניסה קובעת לצורך חניות עודפות		525	+525	0	מ"ר	
* נתון שאינו בעל תוקף סטטוטורי.		25	+21	4 (מס' יח"ד בפועל בשטח) *	מס' יח"ד	

(1) שטח עיקרי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
מבנה להריסה	עצים לעקירה	זיקת הנאה	עצים לשימור	מבנה להריסה	001	מגורים ד'
001	001	001	001	001	002	
	003	002	002		003	דרך מאושרת
	002					

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. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	מחסנים וחדרים טכנים
4.1.2	הוראות בינוי
א.	עיצוב אדריכלי
ב.	חניה, זיקת הנאה

1. תותר הקמת 2 מבני מגורים בחלקות 92, 93 בני 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. כן יבנו קומות תת קרקעיות למחסנים וחניה, הכל כמסומן בנספח מס' 1. הקומה העליונה בחלקה 92 תיסוג בהתאם לקווי הבנין המפורטים בתשריט בקו רצוף בצבע תכלת.
2. מספר יחידות הדיור יהיה 25.
3. לא תותר חריגה של מרפסות אל מעבר לקווי הבנין.
4. חריגה, כאמור, תהווה סטיה נכרת (ראה סעיף ג'6 להלן).
5. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ.
6. בחלקות יינטעו עצים בוגרים ותשתל צמחיה הן על קרקע עמוקה והן על קרקע שעל פני תקרת החניה התת קרקעית על פי נספח מס' 1.

1. החניה התת-קרקעית בחלקות תהיה על פי המסומן בנספח הבינוי.
2. היקף החניה למגורים בחלקות שבתכנית יהיה על פי התקן אשר יהיה תקף לעת הוצאת ההיתר.
3. 15 חניות מתוך החניות שבחלקות 92 ו-93 (להלן-החניות העודפות) מיועדות לכיסוי דרישות תקן החנייה, לרבות בשל בנייה שתיוסף בעתיד, לבניינים שבחלקות 97 (10 חניות), 98 (3 חניות) ו-129 (2 חניות בחלקה 92) בגוש 30121.
4. ניתן יהיה להתקין מעלית רכב ו/או מכפילי חניה או כל פתרון אחר בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
5. תישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב ורגלי בקומת קרקע ובמפלסים 1- ו-2- בכל המעברים לתאי החניה כפי שיאושרו בהיתר הבניה, בין תאי שטח 001 ו-002 וכן בין תאי שטח 001 ו-002 לחלקות 97, 98 ו-129. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בפנקסי המקרקעין על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן ההיתר.
6. הזכויות בחניות העודפות, לרבות זכויות מעבר לרכב ולהולכי רגל בחלקות 92 ו-93 אל החניות ומהן, יוקנו בין היתר ע"י רישום חכירה לדורות ו/או זיקת הנאה לטובת אותם בעלי דירות בחלקות 97, 98 ו-129 שלהם יוקנו הזכויות. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בפנקסי המקרקעין על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן ההיתר.
7. החניות העודפות לא יוצמדו ליחידות הדיור שבתחום תכנית זו, האיסור בדבר הצמדת החניות העודפות ליחידות דיור בתחום תכנית זו, יכלל אף הוא בהערה שתירשם בלשכת רישום המקרקעין.
8. רמפת הירידה מרחוב ניל"י לחניון תהיה דו-סטריט. סטיה

ג.	סטיה ניכרת	<p>מהוראה זו תהא סטיה נכרת.</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי (למעט סטיה כמצוין בסעיף 4.1.2 תת סעיף ד') הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, למעט האמור בסעיף 4.1.2 תת סעיף א'3. וכל צמצום יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור כמצוין בסעיף א לעיל הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. השטחים העיקריים מעבר לשטחי הבינוי העיקריים, המפורטים בסעיף 2.3 ובסעיף 5 המיועדים לחניות עודפות, ישמשו עבור שטחי חניה לבעלי דירות בחלקות 97, 98 ו-129 כאמור בסעיף ב.6 דלעיל. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. חריגת מרפסות אל מעבר לקווי בניין תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. סטיה ניכרת לענין רמפת הכניסה – ראה סעיף ב'6.</p>
ד.	גובה מבנים	<p>תותר סטיה בגובה המבנים של עד 0.5 מטר מעבר לגובה המצוין בנספח הבינוי.</p>
ה.	הוראות פיתוח	<p>1. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה בתיאום עם אגף שפ"ע. חלק מן השטחים ירוצפו.</p> <p>2. גבהי הפיתוח המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד.</p> <p>3. הגדר הקיימת לאורך רחוב ניל"י תשאר במקומה וזאת עד שיהיה צורך בהרחבת רחוב ניל"י. יזמי התכנית יתחייבו להעתיק את הגדר לגבול המגורים על חשבונם ולמסור את השטח המיועד להרחבת דרך לעיריית ירושלים.</p>
ו.	בנין להריסה	<p>מבנה המסומן בתשריט בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ז.	פסולת בנין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח.	עצים לשימור	<p>העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
ט.	רשות העתיקות	<p>על פי 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.</p>
י.	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול אלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי</p>

		<p>ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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 המבנה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי ביצוע העבודות בתחום תאי שטח חדשים והתחברותם לדרכים קיימות יקבעו ע"י מחלקת הדרכים לעת מתן היתר בניה בשטחי תאי שטח חדשים אלה.</p> <p>5. תנאי מתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי שטח לבניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה לרבות חפירה הוא תיאום עם חברת החשמל. קו החשמל לבנין יוטמן מתחת לקרקע במידת האפשר. הכרעה סופית לענין זה תתקבל ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה וחפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>מודגש בזאת כי במידה ותוך כדי חפירה בשטח יתגלו עתיקות יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבנינים המוצעים למערכת הביוב העירונית הקיימת.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבנינים המוצעים למערכת המים העירונית תוך קבלת אישור ממחלקת המים על תכניות האינסטלציה. מיקום חיבורי המים וקביעת חיבורי המים וקביעת הצורך בהקטנת והגברת הלחץ.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש/תא שטח הוא בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה במטרה לצמצם מטרדים סביבתיים בתקופת הבניה.</p>
יא.	תנאי למתן היתר לאיכלוס	<p>1. תנאי לאישור איכלוס הינו השלמת פתרון ביוב.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו, כי כל מפגע שנגרם לנתיב זהרה כתוצאה מהבינוי נשוא התכנית דנן, הוסר. במידת הצורך ובהתאם לקביעת מהנדס העיר או מי מטעמו, ישוקם הנתיב או חלקו כתנאי למתן טופס 4.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
											מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה				עיקרי
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	3	5	16.25*	39.4	14.2	11	410	3187	1564	70 (2)	253.0	1300	776.5	001	
	4.0	4.0	4.0	3	5	16.25*	42.2	14.5	14	410	3950	1569	455 (2)	314.0	1612	963	002	

(1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 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.

(2) שטחים לחניות עודפות בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 תת סעיף ב'3.

(*) גובה מירבי זה הינו של תקרה עליונה, מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני, חדר מדרגות וחדר מכונות למעלית ובלבד שלא יעלה על 1.80 מ'.

24/11/2010

עמוד 14 מתוך 16

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. 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. חלחול מי נגר

- א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.
 ב. השטחים חדירי מים אשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו')

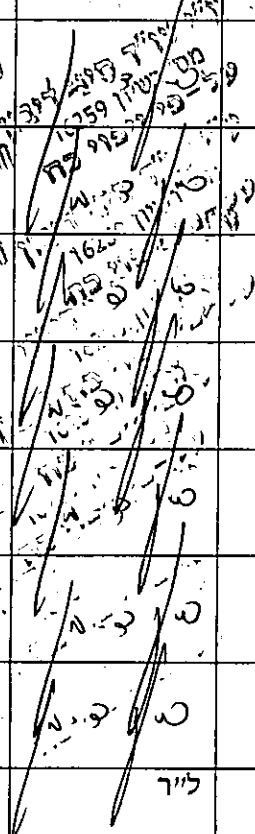
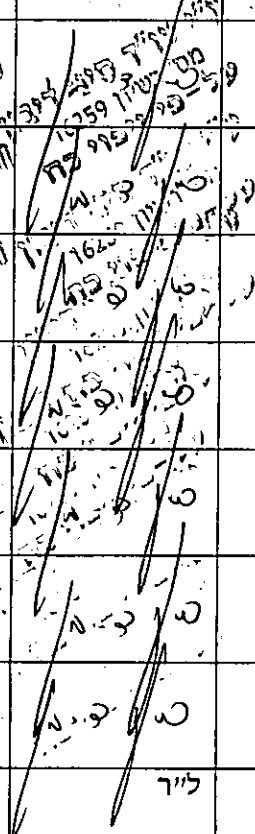
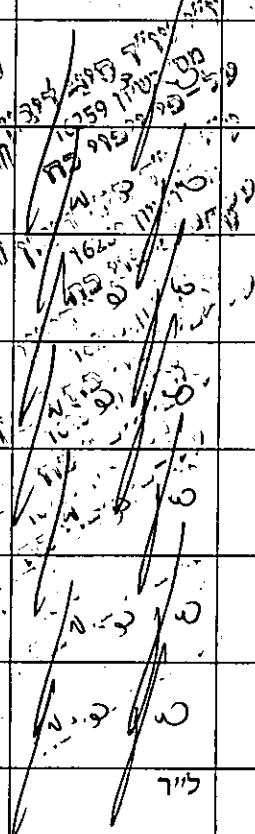
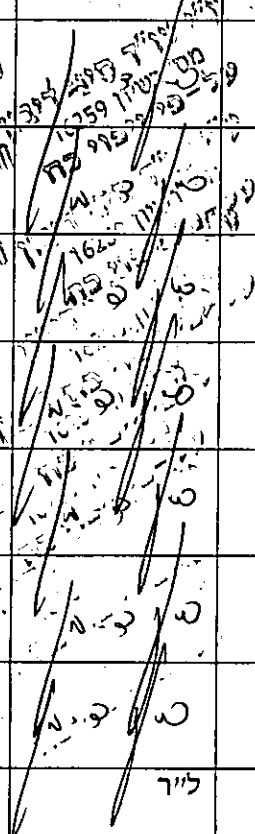
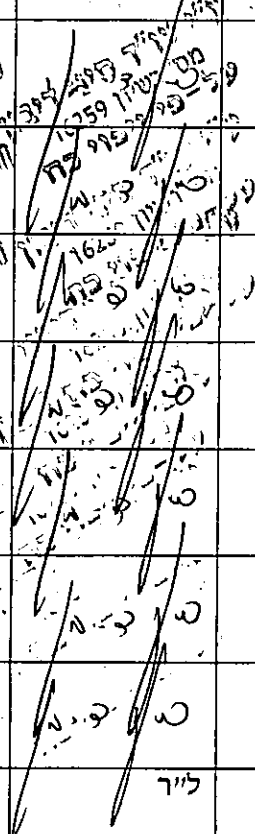
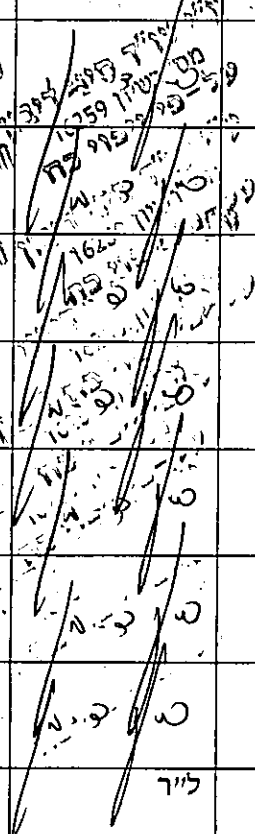
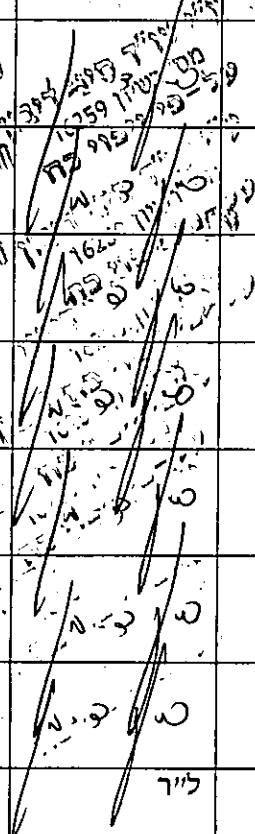
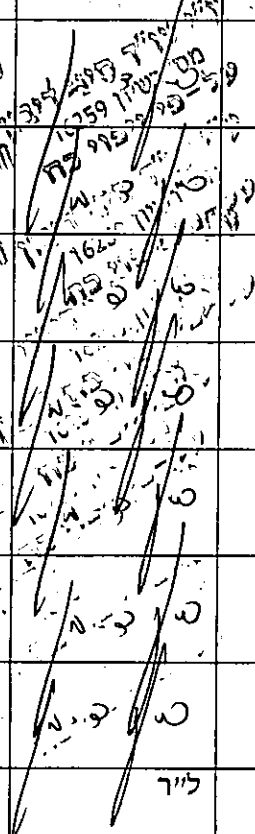
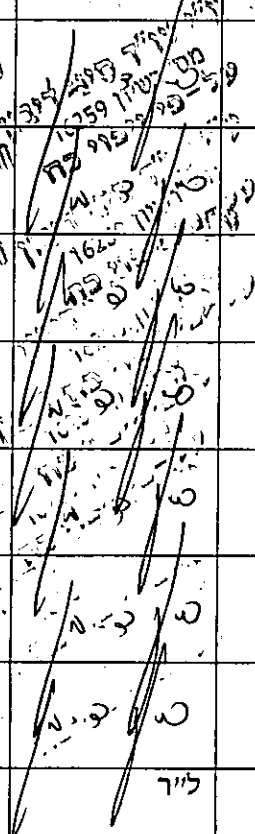
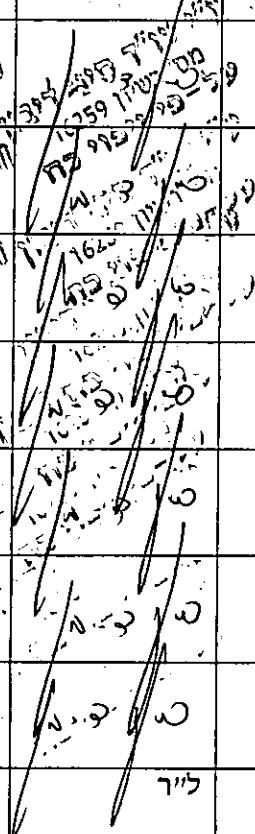
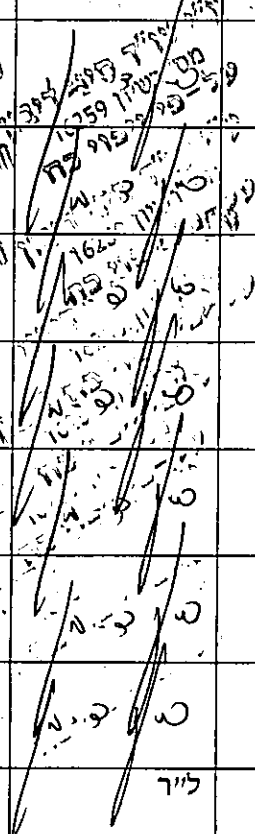
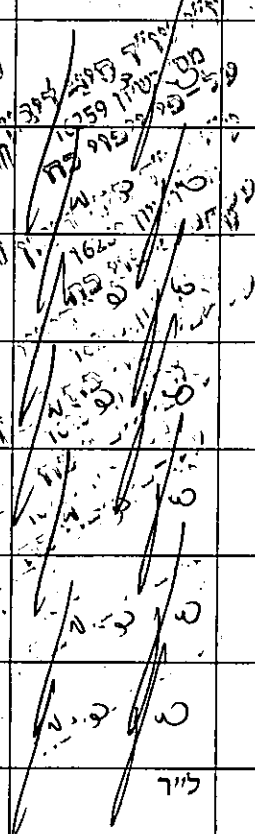
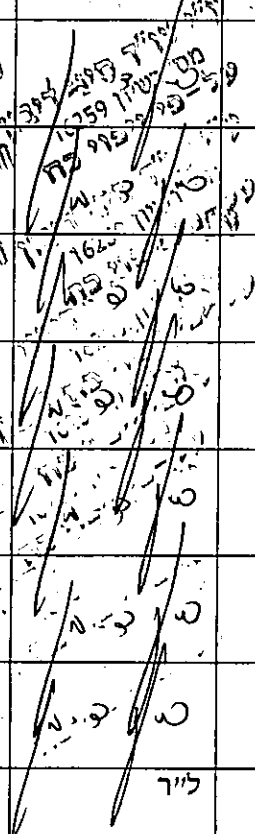
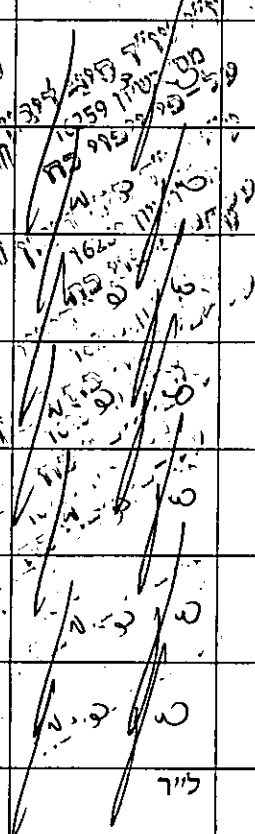
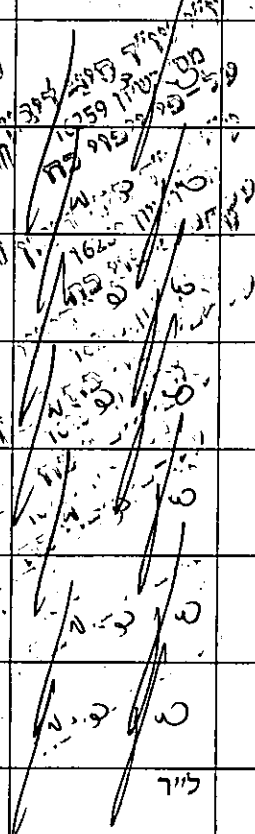
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2. מימוש התוכנית

תחילת עבודות בניה תהא תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
25-11-2010			ח.פ. 51-408814-5	חבי לב קטמון הישנה בע"מ	
25-11-2010			41446782	שלום שחר	
25-11-2010			77409068	דוד פריגי	
25-11-2010			346696	חנה שפירא	
25-11-2010			10883	יעל לוין	
25-11-2010			דרכון בריטי 204419734	דוד פאוסט	
25-11-2010			דרכון ארה"ב 212414563	יהושע בלום	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			ל"ר	ממ"י	בעלי עניין בקרקע
25-11-2010			ח.פ. 51-408814-5	חבי לב קטמון הישנה בע"מ	
25-11-2010			41446782	שלום שחר	
25-11-2010			77409068	דוד פריגי	
25-11-2010			346696	חנה שפירא	
25-11-2010			10883	יעל לוין	
25-11-2010			5022105	הרשלג פועה	
25-11-2010			69466	יפה טחורש	
24.11.10		מלצר, איגרא, כהן - אדריכלים	744393	אדריכל נחום מלצר	עורך התכנית

נ. מלצר, ג. איגרא, א. כהן - אדריכלים
הגן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים 96951
טל. 02-6797744, פקס. 02-6796640

24/11/2010

עמוד 16 מתוך 16