

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4779ב'

שם התכנית: מבני מגורים הכוללים 119 יח"ד ברחוב קצנלבוגן, הר נוף

ירושלים
ירושלים
תכנית מתאר מקומית

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

אישורים

הפקדה מתן תוקף

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה על שטח הנמצא ברח' קצנלבוגן בשכונת הר נוף, ירושלים – גוש 30265, חלקה 102.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 3028, 4779 ו-4779א' שהוקפאה ביוני 2008. בתב"ע 3028 כל שטח החלקה היה מיועד למוסד. בתב"ע 4779 כ-83% משטח החלקה היה מיועד לאזור מגורים מיוחד ו-15% לשטח למבנה ציבור. תב"ע 4779 מתפרסת על שטח בגודל 5.8 דונם וכוללת 64 יח"ד (סך של 5745 מ"ר שטח עיקרי) ומאפשרת בנייה עד לגובה 6 קומות. תכנית 4779 גם הקצתה 16.3% מכל שטח החלקה כהפרשה לבניני ציבור והרחבת דרך.

שטח התכנית (שבו אין כיום בניה קיימת) נמצא בטופוגרפיה תלולה עם הפרש של כ-20 מ' בין מפלס רחוב קצנלבוגן ובין מפלס השצ"פ הקיים מאחור (הפארק), לכן הבינוי האפשרי מייצר שתי חצרות שמפלסיהן מדורגים והמקשרות בין הרחוב לפארק. כמו כן נקבע בתכנית כי תירשם זיקת הנאה לציבור בין הרחוב לפארק דרך החצרות.

תכנית זו באה להגדיל את זכויות הבניה בשטח התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבני מגורים הכוללים 119 יח"ד ברחוב קצנלבון, הר נוף

שם התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית
-----	--------------------------

4779ב'

מספר התוכנית

--	--

5.859 דונם

1.2 שטח התוכנית

--	--

מתן תוקף

שלב

1.3	מהדורות
-----	---------

1

מספר מהדורה בשלב

יולי 2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4	סיווג התוכנית
-----	---------------

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 216950
קואורדינטה Y 632325

ירושלים, שכונת הר נוף, רחוב הרב רפאל קצנלבוגן

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

ירושלים חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
ירושלים הר נוף קצנלבוגן לא רלוונטי

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30265	מוסדר	חלק מהגוש	חלקה 102	

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
4779	1-3
3028	527

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר לירושלים.	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	י' בתמוז התשי"ט 16.7.1959
3028	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3028.	3223	י"ח בתמוז תשמ"ה 7.7.1985
4779	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 4779.	4935	פרסום תוקף ברשומות 23/11/2000
5166 – תכנית חניה בירושלים	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	פרסום תוקף ברשומות 5/1/2004
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	4393	פרסום תוקף ברשימות 22/03/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ	יולי 2011	ל"ר	19	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ	יולי 2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ	יולי 2011	1	ל"ר	1:200	מנחה	נספח בינוי מס' 1 - תכנית בינוי
	ועדה מחוזית	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ	מרץ 2011	1	ל"ר	1:200	מנחה	נספח בינוי מס' 2 - חתכים וחזיתות
	ועדה מחוזית	מיכאל נקמן הנדסה ותנועה	מרץ 2010	1	ל"ר	1:250	מחייב בנושאים כניסות ויציאות, ומיקום המחסום בכניסה לתנוון המגורים בלבד	נספח תנועה מס' 3
	ועדה מחוזית	מאיר לוי מודד מוסמך	מרץ 2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	נספח איחוד וחלוקה מס' 4

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

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (גוש חלקה)
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (גוש חלקה)
			קרית חלב ודבש בע"מ	ח.פ. 4-389321-51	רח' הפלמ"ח 24, ירושלים	02-561-8004		02-561-0412	derysh@zahav.net.il	גוש 30868 חלקה 31

1.8.2 יזם במועל

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			קרית חלב ודבש בע"מ	ח.פ. 4-389321-51	רח' הפלמ"ח 24, ירושלים	02-561-8004		02-561-0412	derysh@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון <td>סלולרי</td> <td>פקס</td> <td>דוא"ל</td>	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר			קרית חלב ודבש בע"מ	ח.פ. 4-389321-51	רח' הפלמ"ח 24, ירושלים	02-561-8004		02-561-0412	derysh@zahav.net.il
בעלים			עיריית ירושלים		ככר ספרה 1, ירושלים	02-629-7777			
			מנהל מקרקעי ישראל		רח' יפו 216, ירושלים	02-531-8888		02-531-8878	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אפשטיין רנדי	1386307	קרית חלב ודבש בע"מ (1991)		קינג ג'ורג' 27, ירושלים	02-625-4603		02-623-5747	admin@kke.co.il
עורך ראשי			מאיר לוי מורד מוסמך		רח' המרפא 1, הר חוצבים, ירושלים	02-581-6818		02-581-6818	levymeir@netvision.net.il
מתנדס	מילכאל נקמן	12080420	מילכאל נקמן-הנדסת תנועה		ת.ד. 109 אלון שבות 90433	02-9931024		02-9934022	nakman@017.net.il

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.

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 מבני מגורים חדש בן 119 יח"ד, ומבנה ציבור ברחוב קצלבוגן שבשכונת הר נוף, תוך איחוד שני המגרשים לפי התכנית שבתוקף (תכנית 4779) וחלוקה לשני מגרשים חדשים במקומם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעודי שטחים באמצעות איחוד וחלוקה כמפורט להלן:
 - שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד ושטח לבניני ציבורי לשטח לאזור מגורים ד' ולשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת הוראות בנייה ופיתוח, והוראות עיצוב ארכיטקטוני לבניינים מדורגים בני 8 קומות בכל חתך.
- ג. קביעת מס' הבניינים ל-7 בניינים, מס' קומות מרבי ל-8 קומות, ומס' יח"ד מרבי ל-119 יח"ד.
- ד. קביעת היקף שטחי בנייה למגורים ל 15,862 מ"ר מתוכם 13,362 מ"ר שטח עיקרי ו 2,500 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים ובנוסף 6,198 מ"ר שטחי שרות עבור חניה ומחסנים.
- ה. קביעת היקף שטחי בנייה למבנה ציבור ל 1,353 מ"ר מתוכם 1,103 מ"ר שטח עיקרי ו 250 מ"ר שטחי שרות.
- ו. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה ותנאים למתן אישור אכלוס בשטח.
- ז. קביעת קווי בנין חדשים.
- ח. קביעת שטחים והשימושים המותרים בבניין הציבורי.
- ט. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- י. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	5.859
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בינוי לאזור מגורים מיוחד במגרש מס' 1 על פי תכנית מאושרת מס' 4779		13,362	+7,617	5,745	מ"ר (גודל מגרש 4,957 מ"ר)	מגורים מיוחד
		119	+55	64	מס' יחיד	
בינוי לשטח למבני ציבורי במגרש מס' 2 על פי תכנית מאושרת מס' 4779		1,103	+723	380	מ"ר (גודל מגרש 902 מ"ר)	מבנים ומוסדות ציבור (עיקרי)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101	זיקת הנאה להולכי רגל
מבנים ומוסדות ציבור	201	
דרך מאושרת	301	

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

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
חניה	ב.
מחסנים	ג.
הוראות	4.1.2
כללי	א.
(1) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד לאזור מגורים ד'. בשטח זה תותר בנייה לשימושים הבאים: מגורים, חניה ומחסנים. הכניסות לכל השימושים יהיו מרחבת הכניסה האמצעית או מהחניון התת קרקעי.	
(2) ברחוב קצנלבוך יהיה מפרץ עבור הורדת והעלאת נוסעים לשימוש כל באי המגרש. המפרץ יהיה מתוך זכות הדרך ברח' קצנלבוך.	
(1) תותר הקמת 2 טורים של מבנים בני 8 קומות בכל חתך בהתאם לנספח מס' 1.	ב. מספר בניינים וקומות
(1) קווי הבניה המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית. (2) בין הבניינים ישמר מרחק לא יפחת מ-12 מטר בצד המערבי ולא יפחת מ-20 מטר בצד המזרחי הסמוך לרח' קצנלבוך, כפי המסומן בנספח מס' 1. (3) הוועדה המקומית תהיה ראשית לשנות את קוי הבנין הפנימיים כאמור לעיל בתנאי שלא יפחתו מ-12 מטר בכל כיוון.	ג. קווי בנין
א. ביצוע עבודות הפיתוח באתר יעשה בתיאום עם עיריית ירושלים. ב. מעל החניונים ותאפשר הנחת אדמת גן בעומק 1.5 מ' לשם עבור נטיעת עצים וצמחיה כמסומן בנספח מס' 1 ו-2.	ד. הוראות פיתוח

	<p>ה. פסולת בניה</p>	<p>גריסת פסולת אשפה 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 והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
	<p>ו. הוראות בינוי</p>	<p>א. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בתחום התכנית תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.</p> <p>ב. מתקני תקשורת: מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. קולטי שמש על הגג: (1) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (2) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב בקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. הצבת מתקני גז: לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר לעניין.</p> <p>ה. מבואות יובטח מעבר (מבואה) ברוחב מינימלי של 3 מטר בין המבנים במפלסים +780.0, +798.0 המחבר את גרעיני חדרי המדרגות של המבנים בכל אגף על מנת לאפשר נגישות רגלית בין המבנים כמסומן בנספח מס' 1.</p> <p>ו. מחסנים גודל מחסן לא יעלה על 8 מ"ר לכל יחידת דיור.</p>
	<p>ז. עיצוב אדריכלי</p>	<p>א. צנרת ומתקני תשתית על הבניין : אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות המבנו, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים, למיזוג אוויר.</p> <p>ב. חלונות ממ"דים: אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית הרחוב או שטח פתוח ציבורי ובחזית</p>

<p>החלון כחלון נגרר לתוך כיס על פי הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהיה שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.</p>		
<p>ג. מתקני תליית כבסים: מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני תליית הכביסה אל חזית הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבנייה כפרטים מחייבים לביצועם.</p>		
<p>ד. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.</p>		
<p>ד. חומרי הבנייה: (1) לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה בטון לבן ובגוון האבן הטבעית. (2) החיפוי החיצוני יבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. (3) יותר שימוש באלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית כאלמנטים עיצוביים בלבד כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי קולטי שמש ודודי שמש. לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון: פיווי סי ו כו'.</p>		
<p>א. הוראות בנושא חשמל: (1) תנאי למתן היתר בנייה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. (2) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. (3) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p>	<p>ת. תנאים למתן היתר בניה</p>	<p>ת.</p>
<p>ב. ראה סעיף מס' 6.1 להלן (תנאים למתן היתר בניה).</p>		
<p>א. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p>	<p>חניה</p>	<p>ט.</p>
<p>ב. מס' מקומות החניה ושטחי החניה ייקבעו על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>		
<p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>		
<p>ד. מחסום הכניסה לחניון המגורים יהיה לפחות 5 מטרים מגבול רצועת הדרך סמוך למגרש המגורים.</p>		

י.	זיקת הנאה	<p>א. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע צהוב בהיר הוא שטח לזיקת הנאה למעבר חופשי של הולכי רגל. בכל שעות היממה.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכתלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם בלבד.</p> <p>ד. הבין שטח זיקת ההנאה ובין השצ"פ תיבנה מדרגות אשר תאפשרנה גישה לשצ"פ משטח זיקת ההנאה.</p> <p>ה. ראו תנאים נוספים למתן היתר בניה סעיף 6.1 ד.</p>
יא.	סטייה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט כלפי גבול המגרש התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. שלבי הביצוע האמורים בסעיפים קטנים 1,2,3 לסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
ב.	גן ילדים (2 כיתות) ובית כנסת
4.2.2	הוראות
(1)	השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד למגרש למבנים ומוסדות ציבור.
(2)	שטח הבנייה למבנה ציבור יהיה לפי טבלה בסעיף 5 להלן.
(3)	השטח למבנה ציבור במפלס הרחבה ישמש לבניית גן ילדים. תכנית המבנה לא תעלה על 60% משטח המגרש בהתאם לטבלה להלן. השטח הפתוח במגרש מיועד לחצר הגן. בשני המפלסים מעל גן הילדים יהיה בית הכנסת.

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1695, למעט מסילות ברזל.
ב.	מעבר כלי רכב, תשתיות תת-קרקעיות ומדרכות להולכי רגל.
ג.	תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז.
4.3.2	הוראות
	לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה גובה (מטר)***	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	קדמי							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרת	עיקרי			
מסומן בתשריט	1	1	2	8	25	24	119	45%	447%	22,060	6,198	200	2,500	13,162	4,887	101	מגורים ד'
								50%	172%	1,553	200	-	250	1103	902	201	מבנים ומסודות ציבור

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי ממ"דים וחניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה:
 * ה-0.00 לכל בנין בנפרד הינו +786.0, +786.0, +792.0, +798.0
 ** מעל גובה זה יותר הבלטת חדר מכוניות במרכז הקומה ובמידים שגובהו לא יעלה על 3 מטר.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
ב. 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 חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה 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. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בענין זיקת ההנאה להולכי רגל בכל שעות היממה (ראה סעיף 4.1.2).
ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לתכנון וביצוע מבני הציבור במגרש המיועד למבני ציבור בתאום עם מהנדס העיר.
ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון למבני המגורים יהיה קבלת היתר בניה להקמת המרכז לגיל הרך בהיקף של 500 מ"ר במיקומו המתוכנן במתני"ס בתאום עם מהנדס העיר.

6.2 תנאים למתן טופס 4
א. תנאי למתן טופס 4 למבני המגורים יהיה השלמת הקמת המרכז לגיל הרך להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.3 תשתיות
 בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו, על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כפי שיקבע על ידי מנהנדס העיר.
 מנגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום נותאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.
 כמו כן, אחראים מנגישי התכנית לתקן, על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על - קרקעי ובין תת - קרקעי, לרבות: קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח. להבטחת האמור לעיל יפקידו מנגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בנייה.

6.4 היטל השבחה
 א. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

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

6.7 חלוקה ורשום
 א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
 ב. מיד אם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מנגישי התכנית/מנגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רשום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, ראשית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממנגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.8 מי נגר
א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכ'.
ב. תכנון שטחי הגינון והשטחים הקולטים את מי הנגר יעשה באופן שיאפשר החדרה של מי הנגר ויהיו נמוכים מסביבתם.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יכול שתבוצע בשני שלבים: (1) היתר בניה ראשון	החניון כולו ופיתוח שטח זיקת ההנאה טור מבנה אחד.
	(2) היתר בניה שני	טור מבנה שני.
2	הגשת תכנית לתכנון וביצוע מבנה הציבור במגרש המיועד למבנה ציבור שבתוך התכנית בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.	תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים.
3	השלמת הקמת מבנה הציבור שבתוך התכנית ופיתוח השטחו.	תנאי למתן טופס 4 למבני מגורים.
4	קבלת היתר בניה למרכז לגיל הרך בתוך המתני"ס.	תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים.
5	השלמת הקמת המרכז לגיל הרך בתוך המתני"ס.	תנאי למתן טופס 4 ראשון למבני המגורים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		קרית חלב ודבש בע"מ ח.פ. 4-389321-389 קרית חלב ודבש בע"מ ח.פ. 513893214			מגיש התוכנית
		קרית חלב ודבש בע"מ ח.פ. 4-389321-51 קרית חלב ודבש בע"מ ח.פ. 513893214			יזם בפועל
		קרית חלב ודבש בע"מ ח.פ. 4-389321-51 קרית חלב ודבש בע"מ ח.פ. 513893214			בעלי עניין בקרקע
		עיריית ירושלים			
		מנהל מקרקעי ישראל			
		קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991) ח.פ. 51-157025-1	1386307	אדר' רנדי אפשטיין מס' רשיון 19756	עורך התכנית

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

- 4 - 08 - 2011

למען הספק ספקיכם בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם בנין והשטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכוח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

ענת ישראל, מנהל תכנון המהוז, מס' 1 - מחוז ירושלים

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתנו על התכנית כגם כבעלי שטחים
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלכוד)

תאריך: 20/07/2011