

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 13295

שם התכנית: לב הגבעה - מתחם מגורים חדש, גבעת שאול, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13295</u> הועדה הכותומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' <u>265/11</u> ביום <u>26.5.11</u> בינת שווארץ מילנר מנהלת מיסוי ומכירת יו"ר הועדה</p>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מתחם התכנית מיועד למגורים עפ"י תכנית 1726 וכן עפ"י מדיניות העירייה והועדה המחוזית. התכנית מציעה מתחם שלם הכולל מגורים מסביב לביה"ס קיים ויצירת מערכת שטחים פתוחים ומבני ציבור. התכנית חלה על חלק ממתחם לאיחוד וחלוקה שנקבע בתכנית 1726 שאושרה בשנת 1983 ולא קודם ע"י מוסדות התכנון עד היום. התכנית מקודמת ביוזמה פרטית לאחר שבחלקים אחרים של המתחם לאיחוד וחלוקה אושרו תכניות בנין עיר אחרות. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.

רקע תכנוני לתכנית:

כאמור, התכנית שבתוקף הינה תכנית מס' 1726 שלא הגיעה לידי יישום. התכנית המוצעת מחליפה אותה ותואמת את הנחיות התכנון שבתכנית האב לגבעת שאול שהוכנה ע"י העירייה והועדה המחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

רוב השטח הינו שטח בור ואיננו מפותח, בשטח קיימים מספר סככות ומבנים זמניים אשר כולם מיועדים להריסה במסגרת התכנית.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבנייה על רכוש משותף /או על זכויות בנייה משותפות:

מגיש התכנית הינו בעלים מכוח קנייה.

1. זיהוי וסיווג התכנית

לב הגבעה – מתחם מגורים חדש גבעת שאול, ירושלים. 13295	שם התכנית מספר התכנית	1.1
14139 מ"ר	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף 04 04.09.2011	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	1.3
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4
כן ועדה מחוזית לייר תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית- לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	
איחוד וחלוקה בהסכמה לא	סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
	מקום התכנית	1.5
ירושלים X= 218100 Y = 632900	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	1.5.1
ירושלים, שכונת גבעת שאול. השטח התחום ברחובות כנפי נשרים בדרום, נג'ארה ממזרח ועקיבא אזולאי במערב.	תאור מקום	1.5.2
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
ירושלים. גבעת שאול	ישוב שכונה	1.5.4

כנפי נשרים, נגי'ארה, עקיבא אזולאי
ל"ר

רחוב
מספר בית

1.5.5: גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30260	מוסדר	חלק מהגוש	17,19,27,31,33,34,35,43	40
30168	מוסדר	חלק מהגוש	45,46,47,13	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6: גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7: מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8: מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/7/59
1726- תכנית המתאר למערב גבעת שאול	ביטול	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1726 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 3248	שנה לועזית: 15/9/1983 כט' אלול התשמ"ה
במ/4286	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4286 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 4142	9.9.93
5166 ב'- תכנית חניה בירושלים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010
2255	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2255 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.		30.7.1982
4286	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4286 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 3968	30.1.1992
4505	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4505 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 3269	10.11.1985

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	04.09.2011	1	21	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	18.07.2011	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	01.08.2011	1	לי"ר	1:500	מחייב חלקית	נספח פיתוח - נספח מס' 1
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	01.08.2011	1	לי"ר	1:100 1:500	מחייב חלקית	נספח בינוי - נספח מס' 2
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	01.08.2011	1	לי"ר	1:500 1:250	מחייב חלקית	נספח חותכים וחיתות - נספח מס' 3
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	03.12.2010	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח עודפי עפר - נספח מס' 4
	ו. מחוזית	אברהם גאליצ'ניסקי	01.08.2011	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה - נספח מס' 5
	ו. מחוזית	ד"ר בן צבי	02.02.2009	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח ניקוז - נספח מס' 6
	ו. מחוזית	ראובן אלסטר	18.07.2011	לי"ר	2	לי"ר	מחייב	טבלת הקצאה - נספח מס' 7
	ו. מחוזית	חבי לשם שפר	15.06.2010	לי"ר	7	לי"ר	מנחה	חו"ד סביבתית - נספח מס' 8
	ו. מחוזית	אדיר-ייעוץ ופיקוח נופי	14.08.2011	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מחייב	סקר עצים, נספח עצים, חו"ד פקיד היערות - נספח מס' 9

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.
 * הנספח מחייב לגבי גובה בנייה, מס' קומות, קווי בניין, מס' יח"ד.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע
19,31,27,33,34,35,17/30260, 45/30168,46		03-7181112		03-7181111	וויצמן 14 ת"א	036157592	אריאל דינוביצקי בא כח חברת Casuarinas finance inc ועתידין בע"מ	עו"ד
43/30260 30168/13		03-5604466		03-5606868	מונטיפיורי 33 חל אביב	23763592	ישראל פוקס בא כח קבוצת רכישת	עו"ד
47/30168				03-5226688	מנדלי 2 ת"א	24925141	מכאל טונבאום בא כח אלמונו מגווי	

בעלי עניין בקרקע

1.8.3

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
	03-7181112	03-7181111	וויצמן 14 ת"א	עתידין בע"מ 511225492				בגין הסכם עו"ד
	03-7181112	03-7181111	וויצמן 14 ת"א	Casuarinas finance inc 1379167 (b.v.i.co.)			ישראל פוקס בא כח קבוצת רכישת	
		03-7114000	מונטיפיורי 33 ת"א			372344E97 דרכון צרפתי	אלמונו מגווי	
		03-5226688	מנדלי 2 ת"א			438/69 צרפתי	מגווי גבריאל	
		03-5226688	מנדלי 2 ת"א		דרכון צרפתי			
		02-6297777	כיכר ספרא, ירושלים				עיריית ירושלים, מתלקת נכסים	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מיספר רישיון	מיספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע	מועד
MEIMAD@ISDN.NET.IL	02-6522596	-	6522294 - 02	כנפי נשרים 68, י-ם.	502	2408938	אלסטר ראובן	מועד	מועד
leviarch@netvision.net.il	02-6221893	-	02-6221625	יפו 33, ירושלים	08299	58398504	יגאל לוי	אדריכל	עורך התכנית
agtrafic@netvision.net.il	02-6248794	-	02-6248794	שמואל הנגיד 17 ירושלים	05544	012078473	אברהם גאליצ'נסקי	מהנדס	יועץ תנועה
ariehaya@zahav.net.il	02-5814322	052-5516796	02-5814432	מצרי טירן 26 י"ם	4155	009641457	ד"ר בן צבי	הידרולוג	יועץ ניקוז
shl@shl.co.il	02-6427103	052-2603802	02-6427729	חנטקא 34 קרית יובל	-	50152685	חבי לשם שפר	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי
aadir@013.net.il	03-9032190	052-2333555	-	הכלנית 87 מושב חגור	-	028923696	אדיר-יעוץ ופיקוח נופי	אגרונום	אגרונום

1.9 הגדרות בתכנית

לי"ר

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת 2 מתחמי מגורים, 5 בניינים בני 12 קומות, ובנין אחד בן 4 קומות, מבני ציבור וכן הקצאת שטחים עבור שצ"פ ושפ"פ עם זיקת הנאה.

2.2.1 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
 שינוי יעוד מאזור מגורים 2, מגורים 3, מגורים 5, שטח לשמורת טבע ודרך מאושרת לאזור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושפ"פ.
- 2.2.2 קביעת קווי בניין מרביים לבניה כאמור.
- 2.2.3 קביעת שטחי הבניה בשטח התכנית:
- שטחי בניה מרביים למגורים: 27147 מ"ר מתוכם 21720 מ"ר שטח עיקרי ו- 5427 מ"ר שטחי שטחי שירות ובנוסף 17436 מ"ר עבור שטח למחסנים חד"מ וחניה תת"ק.
- מעונות יום: 375 מ"ר עבור מעונות יום בתאי שטח 102, 103, 105.
- שטחי בניה מרביים למבנים ומוסדות ציבור: 2958 מ"ר מתוכם 2367 מ"ר שטח עיקרי ו- 591 מ"ר שטחי שרות.
- 2.2.4 קביעת מספר יחידות הדיור המרבי למגורים ל-230 יחידות דיור.
- 2.2.5 קביעת מס' קומות מרבי למבני המגורים ל-12 קומות מעל לקומות מרתף וחניה תת קרקעיים במלואם, בהתאם לנספחי הבינוי נספחים 1,2.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין הריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם 14.139

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תכנית המתאר 62 ותוכנית מאושרת 1726	---	230	+230	תכנית בתוקף לא קבעה מס' יח"ד	מס' יח"ד	מגורים
	---	21720	+10435	11285	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	
	---	375	+375	0	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	מעונות יום
	---	2367	+2367	0	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	מבנה ציבור

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים				
דרך לביטול	זיקת הנאה למעבר רכב	זיקת הנאה להולכי רגל	מבנים להריסה	עצים לעקירה
105	,101, 104, 105		,101,103, 104,105	101,103
			202	
			301,302	
503	503	501,502, 504, 503	501,503	
			404	

תאי שטח	יעוד
101,102,103,104,105	מגורים ד'
201,202	מבנים ומוסדות ציבור
301,302	שטח ציבורי פתוח
501,502,503,504	שטח פרטי פתוח
401,402,403,404,405, 406,	דרך מאושרת

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1. מגורים ד'

4.1.1 שימושים

1. מגורים.
2. שירותים נלווים למגורים.
3. כיתות מעונות יום בתאי שטח 102, 103, 105.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

1. תותר בניית 5 מבני מגורים בני 12 קומות בתאי שטח 101-105 וכן מבנה בן 4 קומות בתאי שטח 101 מעל קומות חניון תת קרקעיות במלואן.
2. בתאי השטח 103 102 105 יבנו שטחים למעונות-יום בני 125 מ"ר, בקומת הקרקע ולפי המצויין בטבלה 5 שלהלן. שטח החצר עבור מעונות יום יהיו 120 מ"ר בהתאם.
3. יותר ניוד מעונות יום בין המבנים השונים בתוך המתחמים ובלבד שבשלב הוצאת היתר הבניה ראשון בשטח התכנית ייקבע סופית בתכניות הפיתוח מיקום המעונות והחצרות עבורם, להלן סעיף 7.1 "שלבי ביצוע".
4. מספר יחידות הדיור בקומה לא יעלה על 4 יח"ד.

ב. קווי בניין

1. קווי בניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט.

ג. קולטי שמש על הגג

1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ד. עיצוב אדריכלי

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

2. תותר הבלטת מרפסות מעבר לפנייהם החיצוניים של המבנים עד 3 מ' בתחום קוי הבנין.
3. בקומות המגורים ייקבעו מקומות מסתור מוצנעים למעבי המזגנים.

ה. חניה

1. החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
2. החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש בלבד.

ו. תנאים למתן היתרי בנייה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה רישום זיקות ההנאה הקבועות בתכנית והמסומנות בתשריט בלשכת רישום המקרקעין.
6. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה יהיה אישור תוכנית סביבתית ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
7. תנאים למתן היתר בניה הצגת נספח פיתוח מפורט התואם את עקרונות הפיתוח לכל המתחמים בתחום התכנית, באישור אגף שפ"ע בעירייה, לשביעות רצון מהנדס העיר, ובהתאם לנספח הפיתוח של התכנית.
8. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה יהיה מציאת פתרון לעודפי עפר ופסולת בנייה תוך מתן עדיפות לגריסת פסולת וסילוקה מאתר בתאום עם עיריית ירושלים.
9. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הגשת תכנית ביצוע להרחבת רחוב נג'ארה.
10. תנאי למתן טופס אכלוס בתחום התכנית יהא סיום ביצוע הרחבת רחוב נג'ארה על פי התכנית.
11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה נקיטת אמצעים לתקיפת בעיית הרעש במהלך עבודות הבניה לפי הוראות מסמך חוות דעת אקוסטית שאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
12. תנאי למתן היתר הריסה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי המציע פתרונות למניעת מטרדים לשלב עבודות ההריסה, חפירה ובנייה בתאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי מלא של כל השימושים והעסקים הקיימים בתאי שטח 102, 103, 301 למעט עבור ביצוע עבודות הריסה, פינוי אסבסט וביצוע קידוחים לגילוי זיהום בקרקע. הפינוי יאושר ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע קידוחים לבדיקות קרקע ברחבי המתחם, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. באחריות מבקש הבקשה להיתר ועל חשבוננו לבצע את הטיפול בקרקע בהתאם לממצאי הבדיקה והחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
15. תנאי למתן היתר בניה/ חפירה יהיה הגשת נספח אקוסטי המבטיח עמידה של כל המערכות המכניות (אוורור, מיזוג, אנרגיה וכד') בדרישות התקנות למניעת רעש, נקיטת אמצעים טכניים/ אדריכליים להפחתת השפעת הרעש מכלי הרכב ברחובות הסמוכים לבניין עצמו ומבית הספר,

- ונקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש לסביבה בזמן ביצוע עבודות החפירה והבנייה בהתאם לדרישות הקיימות ובתאום המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
16. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 103 יהיה הגשת דו"ח אקוסטי להערכת המטרדים הנובעים מן העסקים הסמוכים ונקיטת אמצעים לצמצום המטרדים בתאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
 17. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מיקום חדרי שנאים עם מהנדס העירייה.
 18. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית ניקוז המפרטת ניקוז כל תא שטח ואמצעים טכניים למניעת הגדלת ניקוז מי נגר ועילי בשטחים לא חדירים לחלחול ובתאום עם עיריית ירושלים.
 19. תנאי למתן היתר איכלוס ראשון בשטח התכנית יהיה רישום השטח המיועד למבני ציבור ע"ש עיריית ירושלים ופיתוח השטחים הפתוחים שבשטח התכנית.
 20. תנאי למתן היתר בניה תהיה רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לגבי זיקת הנאה בשפ"פ בתאי שטח מס', 501, 502, 503, 504.
 21. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף 6.4
 22. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; שתילת עצים במדרכה, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף 6.4.
 23. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף 6.4
 24. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

ז. היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ח. סטייה ניכרת

1. קוי הבנין המפורטים בתשריט 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.
2. מפלסי הכניסה לכל בנייני המגורים יהיו בהתאמה למפלס הרחוב ולא יעלו על 0.5 מטר מעל פני הרחוב הסמוך, וכל חריגה מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
3. אחוזי הבניה הינם 320% מסך תאי שטח המגורים והשפ"פ, למעט שטחים תת קרקעיים במלואם לחניה ומחסנים, וכל הגדלה של שטחים אלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. מס' הקומות עבור מגורים יהיה 12 קומות בכל חתך וכל הגדלה של מספר הקומות תיחשב כסטייה ניכרת ע"פ חוק תכנון והבניה התשס"ב-2002.
5. המרווח בין הבניינים בתא שטח מס' 101 לא יפחת מ-6 מ'. צימצום מרווח זה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6. שלביות הביצוע כפי שנקבעה בסעיף מס' 7 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה למעט בנית מבני הציבור בתאי שטח 201, 202 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

7. השימושים שנקבעו בתא שטח 201 ובתא שטח 202 מהווים סטיה ניכרת וכל תוספת שימוש מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב.
8. תכסית הבניה תהיה כמצויין בטבלה 5 וכל הגדלה של התכסית תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

ט. פיתוח

תקרת החניונים תתוכנן בשילוב אדניות לצורך שתילת עצים על גג החניון, בתיאום עם אגף שפ"ע בעירייה.

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושים

גינון, נטיעות, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב.

4.2.2 הוראות

1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם האגף לשיפור פני העיר.
2. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.
3. יותר מעבר רכב חירום והצלה בשביל שרוחבו לא יעלה על 4 מטר, המעבר יכלול מחסום בכניסתו.
4. תאי שטח 1302 – 503 ותאי שטח 501 301 יפותחו באופן רציף ללא שינוי מפלס או גדר בניהם

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

1. גני ילדים
2. בית כנסת
3. מתנ"ס
4. בנוסף, בתא שטח מס' 202- בית הספר.

4.3.2 הוראות

א. בתא שטח 201 ייבנו 2 כיתות גן ומעליהן בית כנסת ומתנ"ס.

ב. כל השימושים המפורטים לעיל בתאום עם המחלקה למדיניות התכנון בעירייה ובהתאם לצרכים הפרוגרמטיים של תושבי השכונה בלבד, כך שישמשו את תושבי השכונה בלבד.
ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה למבני ציבור בעיריית י-ם.

4.4 דרך מאושרת

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.

4.5 שטח פרטי פתוח

4.5.1 שימושים

גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב.

4.5.2 הוראות

1. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, גז, תקשורת) בשטח זה.
2. יותר מעבר רכב חרום והצלה בשביל שרוחבו לא יעלה על 4 מטר, המעבר יכלול מחסום בכניסתו.
3. תאי שטח 1302 – 503 ותאי שטח 301 501 יפותחו באופן רציף ללא שינוי מפלס או גדר בניהם

4.5.3 זיקת הנאה למעבר רגלי

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא הגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעי"ל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
2. שטח זה יפותח כשטח פיתוח על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח ועל חשבונם בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי	צדדי- צדדי- שמואלי ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)(2)	תכנית תא משטח (%)	צמיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים בניה (%)	סה"כ שטחי בניה כוללים	שטחי בניה מ"ר			מס' תא שטח	יעוד										
			מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי+שירות			עיקרי									
3	3	בנין (א): 12 בנין (ב): 4	39.6	25 (א): 25 בנין (ב): 8.3	44	497	16328	4731	בנין (א): 725 בנין (ב): 100	209 שירות: 60	בנין (א): 790 בנין (ב): 105	3537 (א): 520 (ב):	2038	101 (א,ב)											
																3	12	39.6	41	41	713	900	1247	102	
3	12	39.6	41	48	727	9335	2867	804	209 עיקרי: 70 שירות:	1130	4373: מגורים: 125 מעונות יום/לילות גן:	1265	104												
															3	12	39.6	41	48	757	18920	5888	804	-	1182
1	6	19	60	-	393	2757	514	-	448	1795	701.03	201	מבנים ומוסדות ציבור												
														1	6	19	60	-	320	715	-	143	572	223.37	202

הערות

1. תכנית הבניינים תהיה 80% מתחת פני הקרקע.
2. גובה מקסימלי של הבניין עד פני דפנת הגג. מעבר לגובה זה יהיה חדר טכני עבור מדרגות ומעליות וכן מעקה בנין בגובה 1.1 מ'.
3. יותר ניוד שטחי הבניה המירביים בין תאי השטח למגורים ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בכל אחד מתאי השטח למגורים לא יגדל ולא יפחת ביותר מ-5 אחוז, לא יותר כל ניוד שטחים נוסף.
4. תותר הקמת מחסן בתת הקרקע בלבד בשטח של 10 מ"ר ממוצע לכל יח"ד.
5. ניתן להגדיל או להפחית את שטחי חניה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה, תותר תוספת שטחים לחניה תת קרקעית במלואה בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 זיקת הנאה למעבר רכב**

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לרכב הינו לבעלי הזכויות בתא שטח 104,105,503 ולחלקות המצרניות ברח' כנפי נשרים, חלקות מס' 48,36,37,41,38,39. זיקת הנאה למעבר רכב לחניון תת"ק מחלקה 101 ל-102. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
2. שטח זה יפותח כמעבר תת קרקעי עבור רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.
4. בשטח הציבורי הפתוח ובשפ"פ תותר זיקת הנאה לרכב חרום ע"פ דרישות כיבוי אש וכל רשות מוסמכת.

6.2 הריסות

המסומן בצהוב בתשריט להריסה ייהרס בכל מתחם בנפרד בהתאם לשלבויות הביצוע.

6.3 פסולת בנין

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

6.4 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
4. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
5. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
6. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
7. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.
8. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת 11 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ' / מ', בפיקוח האגרונום.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור בסעיפים לעיל.

10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; שתילת עצים במדרכה, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים לעיל.
11. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים לעיל.
12. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי הציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

6.6 רשות העתיקות

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.

6.7 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע

6.7.1 מגורים:

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיווצרו בעת סופות גדולות.
- יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.

6.7.2 שצ"פ ושפ"פ

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים בתחום התכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.7.3 דרכים

בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.

6.8 ביוב

השלמת פתרון ביוב התוכנית עד גמר הבניה יהווה תנאי לטופס אכלוס.

6.9 זיהום אוויר

1. על היזם לעמוד בכל דרישות למניעת מפגעי אבק מאתרי בניה בהתאם לחוק עזר עירוני (מניעת מפגעים- זיהום אוויר) התשס"ז 2007, פרק ג'.
2. במהלך עבודות החפירה והבניה יש להמנע מפליטת אבק בסביבה ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה, נספח מס' 7.
3. הוראות למניעת זיהום אוויר- חניון תת קרקעי
- א. ספיקת מערכת אוורור תהיה ביכולת של לפחות החלפות 8 אוויר בשעה, עבור כל חניון וכל מפלס בנפרד.
- ב. מערכת האוורור תפעל בכל שעות פעילות החניון בהתאם לתנאים לרשיון עסק חניונים שפרסם משרד לאיכות הסביבה.
- ג. האוורור יתוכנן כך שריכוז CO בתוך החניון לא יעלה על 60 מ"ג למ"ק (ppm52) בחשיפה של חצי שעה, עם ערכים מרביים שאינם עולים על 200 מ"ג למ"ק (ppm170) בכל רגע נתון.
- ד. פתחי כניסת האוורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.
- ה. אוורור טכני מאולץ בחניון ובמקומות פתחי פליטה של אוויר מזוהם בחניון יתואם באישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר בניה. מיקום פתחי פליטה שאינם בגנות המבנים יתואמו באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6.10 רעש

1. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים, (רעש מציוד בניה) 1979 ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. לפני ביצוע כל עבודות בניה בשטח יש להציג למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים מדידות רעש של ציוד הבנייה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות אלו.
2. זמני פעילות רעש העבודה באתר יצמצמו ככל הניתן ובהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1990.
3. בעת מתן היתר בניה יבנה גדר אטומה ללא פתחים, בגובה 4 מטר ומחומר אטום מסביב לאתר החפירה והבניה בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
4. חדרי שנאים יהיו במגרשים הפרטיים. כל שינוי בכך טעון אישור של מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. תוגש תוכנית תברואה עקרונית לפסולת מסחרית, פסולת ביתית, פסולת יבשה, פסולת רטובה ופסולת למחזור בשלב בקשה להיתר בניה.
6. דחסניות אשפה ימוקמו בחדרים סגורים ומאווררים בעלי תשתית לנידוף ריחות.
7. דחסניות אשפה ימוקמו על גבי משטחי בטון משופעים עם מערכת לאיסוף תשטיפים ומי שטיפה. ייקבעו מיקום נקודות ניקוז, נקודות מים לשטיפת הדחסן בחדר האשפה וחיבור למערכת הביוב העירוני.
8. מכולות דחס יוצבו בעמדה עם שיפועים שיאפשרו קליטה והזרמה של תשטיפים ומי שטיפה למערכת הביוב של המבנה, כולל מתקן קדם טיפול במידת הצורך.
9. מיכלי אצירה למגורים יהיו בשטח מספק למיכלי אצירה להפרדה במקור.

6.11 בניה ירוקה

		בניה במגרשים למגורים, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
1.2	המתחם הצפוני: תנאי למתן היתר למגורים עבור כל מבנה ומבנה	תנאי למתן היתר למגורים עבור כל מבנה ומבנה יהיה הגשת תכנית ו/או היתרים לשטחים הנ"ל לאור השלבויות שנקבעה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
1.3	המתחם הצפוני: תנאי למתן טופס 4 עבור כל מבנה ומבנה	תנאי למתן טופס 4 עבור כל מבנה ומבנה יהיה השלמת פיתוחם של השטחים הציבוריים אלו ו/או טופס 4 לשביעות רצון אגף שפ"ע/ אגף תושי"ה וכן לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2.1	המתחם הדרומי: תנאי להגשת היתר בניה ראשון למגורים	תנאי להגשת היתר בניה ראשון למגורים במתחם הדרומי יהיה הגשת תכנית פיתוח המתייחסת לכל המתחם הדרומי אשר תקבע חלוקת השטחים הציבוריים- הבנויים, והפתוחים וכן עבור כבישים מצרניים, ושלבויות ביצועם מול הוצאת התרי בניה במגרשים, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2.2	המתחם הדרומי: תנאי למתן היתר למגורים עבור כל מבנה ומבנה	תנאי למתן היתר למגורים עבור כל מבנה ומבנה יהיה הגשת תכנית ו/או היתרים לשטחים הנ"ל לאור השלבויות שנקבעה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2.3	המתחם הדרומי: תנאי למתן טופס 4 עבור כל מבנה ומבנה	תנאי למתן טופס 4 עבור כל מבנה ומבנה יהיה השלמת פיתוחם של השטחים הציבוריים אלו ו/או טופס 4 לשביעות רצון אגף שפ"ע/ אגף תושי"ה וכן לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8 אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
		036157592	אריאל דינוביצקי בא כח חברת Casuarinas finance inc ועתידן בע"מ	
		23763592	ישראל פוקס בא כח קבוצת רכישה מיכאל טננבאום בא כח אלפונזו מגנוי	

<p>אריאל דינוביצקי, ש"ר 99747 רישיון ישראל פוקס ע"ר מ.ר. 21588 סטנבאוי מיכאל MICHAEL עורך דין רשיון מס' 21358 רח' מנדל 2, MENDEL ST. תל-אביב 61007 טל: 5236828 פקס: 5-23888 FAX: 5-23888</p>	<p>036157592 אריאל דינוביצקי בא כח חברת Casuarinas finance inc 23763592 ישראל פוקס בא כח קבוצת רכישה מיכאל סטנבאום בא כח אלפונזו מגנזי עיריית ירושלים, כיכר ספרא, מחלקת נכסים</p>	<p>58398504</p>	<p>אדר' יגאל לוי</p>	<p>בעלי עניין בקרקע</p>
<p>יגאל לוי אדריכלים ומתכנני ערים</p>	<p>58398504</p>	<p>אדר' יגאל לוי</p>	<p>אדר' יגאל לוי</p>	<p>עורך התכנית</p>

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
 חתימתנו על התכנית היא כבעל שטחים
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית ובכפוף
 לתקנות העירייה

7.9.11
 תאריך

החתימה