

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13150

שם תוכנית: בניוי חדש למתחם ג'רוסלם פוסט, רוממה.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' 13150**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית המוגשת נמצאת ברחוב אהליאב בשכונת רוממה. מוצע 3 מבני מגורים בני 10 קומות מעל ל – ± 0.00 ו-4-5 קומות מתחת למפלס ± 0.00 הכולל 2 קומות חניה. סה"כ 129 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית התקפה כיום- 2267 המייעדת שטח זה לאיזור מלאכה זעירה. כיום בעקבות פיתוח העיר מבחינה דמוגרפית ומבנית, יש צורך בהרחבת הבינוי.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח זה קיימים מס' מבנים ישנים ששימשו כמתחם לעיתון ג'רוסלם פוסט. המבנים הקיימים מיועדים להריסה בתכנית זו.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

בעלי הקרקע:

אשדר חברה לבניה בע"מ.

יוספול פרופרטי בע"מ.

ג'רוסלם פוסט פבליקיישן בע"מ.

ג'רוסלם פוסט בע"מ.

דף הסבר זה מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

שם האדריכל : אלי רכס

שם מגישי התכנית: אשדר חברה לבניה בע"מ.

יוספול פרופרטי בע"מ.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בינוי חדש במתחם ג'רוזלם פוסט רוממה.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
13150	מספר התוכנית	
7,666 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• תנאים מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
04.04.2011	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• 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	
• איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימד	

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי ירושלים
		קואורדינטה X	219,360
		קואורדינטה Y	633,300
1.5.2	תאור מקום	התכנית חלה בשכונת רוממה דרומית לרח' אהליאב וצפונית לרח' ירמיהו.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים
		שכונה	רוממה
		רחוב	אהליאב
		מספר בית	אין
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	מוסדר	חלק מהגוש	84, 80	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.12.1979	2591	תכנית זו מבטלת את תכנית 2267.	ביטול	2267
16.07.1959	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר לירושלים	ביטול	מתאר 62
21.04.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166

1.7 מסמכי התכנית

שימו לב! לגבי תשריט התכנית יש לרשום את קנה המידה של המצב המוצע.

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	04.04.2011	-	23	-	מחייב	הוראות התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	04.04.2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	04.04.2011	2	-	1:250	* מנחה, כאשר חלק מהנתונים מחייבים	נספח מס' 1 נספח בינוי
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	04.04.2011	1	-	1:250	מחייב	נספח מס' 2 נספח איחוד וחלוקה
-	ועדה מחוזית	אברהם גיאליצ'נינסקי	04.04.2011	3	-	1:250	מנחה	נספח מס' 3
-	ועדה מחוזית	אדיר אלווס	09.06.11	1	10	1:250	מחייב	נספח תנועה נספח מס' 4 סקר ונספח עצים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירה ההוראות על התשריטים.

* מחייב לעניין – מרחק מזערי בין בנינים, מס' יחידות דיור מירב, מס' קומות מירב, גובה מרבי של הבניין.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האג"ד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
-	-	-	03-6374200	יגאל אלון 57 ת"א	ח.פ. 510609761	-	-	אשרר חברה לבניה בע"מ	-	מגיש התכנית
-	-	-	03-5757650	ז'בוטינסקי צא' רמת-גן	ח.פ. 513975433	-	-	יוספול פרופרטי בע"מ	-	מגיש התכנית

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האג"ד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
									לא למועל	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
-	-	-	03-6374200	יגאל אלון 57 תיא	ח.פ. 510609761	-	-	-	אשרד חברה לבניין בע"מ	בעלים
-	-	-	03-5757650	זיבטוינסקי 3א רמת-גן	ח.פ. 513975433	-	-	-	יוספול פרופרטי בע"מ	בעלים
-	-	-	02-6551616	ירמיהו 60 ירושלים	ח.פ. 512414079	-	-	-	גירוסלם פוסט פבליקיישן בע"מ	בעלים
-	-	-	02-6551616	ירמיהו 60 ירושלים	ח.פ. 512311598	-	-	-	גירוסלם פוסט בע"מ	בעלים

1.8.4

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
office@reches.org.il	6789818 02-	4420353 054-	6790144 - 02	הארנון 9 ירושלים 93420	רשות מקומית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	21848	005762216	אלי דבס	אדריכל
M_ely@bezeqint.net	02- 6797852	-	02-6793012	רח' הרכבים 9 ירושלים	אלשיב	985	028055762	יורם אלישיב	מודד
Agtrafic@netvision.net.il	02- 6248794	-	02-6248794	שמואל הנגיד 17 ירושלים	גיאליציינסקי 012078473	005544	012078473	אברהם גיאליציינסקי	מתמסר תנועה
aadir@013	03- 9032190	052- 2333555	-	בושב חנור ת.ד. 309 ירושלים	אדיר יעץ ופיקוח נופי בע"מ 513743583	-	028923696	אדיר אלזוס	אגרונום

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- הקמת בנייני מגורים חדשים במגרש, סה"כ 129 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית**2.2.1 שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:**

- שינוי יעוד מאיזור ומלאכה זעירה ומדרך פרטית למגורים ד', שצ"פ, שפ"פ ודרך מוצעת.
- קביעת השימושים המותרים בקרקע.
- קביעת מבנה ציבור בתכנית.

2.2.2 קביעת הוראות בנייה:

- קביעת הוראות ל – 3 מבנים חדשים למגורים, בני 10 קומות מעל ל- ± 0.00 , ו- 4-5 קומות מתחת ל- ± 0.00 הכוללות 2 קומות חניה.
- קביעת 129 יח"ד מירבי במגרש.
- קביעת שטחי בנייה למגורים בהיקף של: 24,118 מ"ר מהם 13,800 מ"ר שטחים עיקריים ו- 5,947 מ"ר שטחי שרות לא כולל שטחי חניה
- קביעת הוראות לבניית מבנה ציבור ב – 2 קומות בשטח השצ"פ בשטח של 400 מ"ר מהם 350 מ"ר עיקרי ו – 50 מ"ר שטחי שרות.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת הוראות להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולנטיעה.
- קביעת תנאים להיתר, שלביות והנחיות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית	7,666 מ"ר
------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	* מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		13,800 מ"ר	13,800+	-	מ"ר עיקרי	מגורים
		129	129+	-	מס' יח"ד	
*		0	10,864-	10,864	מ"ר עיקרי	מלאכה זעירה
		350 מ"ר	350+	-	מ"ר עיקרי	מבנה ציבור

* מצב מאושר לפי ת.ב.ע 2267, אזור מלאכה זעירה 224% שטח עיקרי.

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים						תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	עצים לעקירה	דרך לביטול	זיקת הנאה	בניין להריסה	איחוד וחלוקה		
	1	1		1	1	1	מגורים ד'
		3	3	3	3	3	שפ"פ
					2	2	דרך מוצעת
4	4	4	4	4	4	4	שצ"פ

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 מגורים ד'**
- 4.1.1 שימושים**
- מגורים.
- 4.1.2 הוראות**
- א. עיצוב אדריכלי**
1. חיפוי קירות החוץ יבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת שלא יפחת מ 70% ממעטפת הבנין, החיפוי באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2. דודי שמש בגג שטוח / משופע, ישולבו הקולטים בעיצוב הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ב. פסולת בנין**
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970.
- ג. קווי בניין**
- קו בניין עלי כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי הינו קו בניין מזערי למרפסות זיו בלבד.
- ד. תנאים למתן היתר בניה**
1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
3. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר חיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה, תאום חזיתות הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המגרש.
5. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, בתחום המגרש.
6. א. תנאי למתן היתר בניה ראשון למבנה מגורים:
- א.1. תכנון השצ"פ תוך שמירה על הוראות סעיף 4.3.2 בתאום ואישור אגף שפ"ע.
- א.2. הגשת תכניות פיתוח עבור אזורי זיקת ההנאה והשצ"פ בתאום עם תושי"ה ואגף שפ"ע.
- א.3. הגשת תכנית בקשה להיתר בניה עבור בית הכנסת.
- ב. תנאי לטופס איכלוס לבניין ראשון:
- ביצוע חסימת מעבר כלי רכב בין רח' ירמיהו והשפ"פ.
 - השלמת אזור זיקת ההנאה להנחת דעת אגף תושי"ה ושפ"ע.
 - התחלת עבודות הבניה של בית הכנסת.
- ג. תנאי לטופס איכלוס לבניין אחרון:
- השלמת פיתוח והקמה של שאר השטחים המיועדים לצרכי הציבור כפי שנקבעו בתכנית זו להנחת דעת תושי"ה ומהנדס העיר או מי מטעמו, וכן אגף שפ"ע.
 - השלמת פיתוח השצ"פ המוצע בתכנית להנחת דעת אגף שפ"ע.
 - קבלת טופס איכלוס לבית הכנסת.
7. תנאי למתן היתר ראשון (חפירה), בדיקת הקרקע ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסיבה בתאום עם המשרד להגנת הסיבה.
8. תנאי למתן היתר יהיה עריכת מסמך סביבתי שיאושר ע"י המח' לאיכות סביבה לעניין זיהום אוויר.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום מול שפ"ע לגבי נטיעת עצים בתחם התכנית.

- ה. חניה
1. החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
 2. החניה תהיה בתת הקרקע במלואה בלבד.
 3. חניות ביכ"נ יינתנו לפי תקן החניה החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר.
- ו. מבנים וגדרות להריסה
1. המבנים והגדרות המסומנות בסימון הריסה הינם מבנים וגדרות המיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית.
- ז. מחסנים
1. שטחי המחסנים המירביים יהיו 10 מ"ר מירבי לכל יח"ד. שטחי המחסנים ימוקמו במלואם מתחת למפלסי הקרקע (רח' האהליאב).
- ח. נסיגות ומרפסות
1. הנסיגות כלפי רח' אהליאב יהיו כמפורט בתכנית האב: עד קומה 4 – ע"פ קו בניין קדמי. מקומה 5-7 נסיגה של 2 מ' נוספים. מקומה 8-9 2 מ' נוספים.
 2. יתר המרפסות ימוקמו כלפי חזיתות פנימיות השצ"פ, והשפ"פ.
 3. לא יותרו מרפסות זיזיות כלפי רח' אליהב
 4. בחזיתות הפנימיות וכלפי השצ"פ יותרו מרפסות זיזיות עד 1.5 מ' מירבי.
 5. מיקום המרפסות לא יחרוג מתחום קווי הבניין.
 6. עד 60% מהמרפסות יפתרו באמצעות נסיגות. היתרה תיפתר באמצעות מרפסת זיז.
- ט. מפלס כניסה
- י. חפירה
1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הקרקע.
- תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. תוספת קומה כמפורט בסעיף קטן יג' להלן לא תהווה סטיה ניכרת.
 4. תכנית הבניה המיירבית ע"פ טבלה מס' 5 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב.
 5. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 6. המרחק המינימאלי בין בניינים יהיה 8 מ' וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 7. שטחן העיקרי של 20% מסה"כ יח"ד יהיה קטן מ 90 מ"ר וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 8. הסעיף המורה על שלביות ביצוע (סעיף 7.1) הינו סעיף מחייב וכל סטיה משלביות זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 9. הסעיף המורה על נסיגות הבינוי הדרוגים והמרפסות (סעיף ח' ונספח הבינוי) הינם מחייבים וכל סטיה ממהם תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 10. חל איסור ניווד שטחים בין השטחים מעל הקרקע של התכנית (רח' אהליאב) לבין השטחים שמתחת לקרקע וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין להם מבוקש היתר בנייה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

יא. סטייה ניכרת

יב. היטל השבחה

יג. גמישות
 א. לעת מתן היתר הבניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 ו-2 במידה ותקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה יחייב זאת. שטחי הבניה של קומת החניה הנוספת איננה נכללת בשטחי הבניה המפורטים בסעיף 5, אשר יתווספו בעת הצורך להיתר הבנייה.

4.2 שטח פרטי פתוח

4.2.1 שימושים

במפלס הקרקע: מעברים להולכי רגל, רחבה לשימוש הציבור, גינון ונטיעות, מעבר כלי רכב לחניה ורכב ביטחון, כיבוי אש ואשפה.

4.2.2 הוראות

- א. הפיתוח בשפ"פ ייעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח ויושלם כחלק מתנאי אכלוס ("טופס 4").
- ב. מודגש בזאת כי אחזקת השטחים תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.
- ג. לא תתאפשר פניה מרח' ירמיהו עבור כניסות לחניה ומעבר כלי רכב לשפ"פ.

4.3 שטח ציבורי פתוח

4.3.1 שימושים

1. מתקני משחקים, מגרשי משחקים, גינון ונטיעות, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, ריהוט רחוב, מערכות תשתית תת-קרקעיות.
2. בית כנסת תת קרקעי בשטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" בתשריט.
3. מעבר כלי רכב לחניה, רכב בטחון, כיבוי אש ואשפה באזור המסומן כ"זיקת הנאה" בתשריט.

4.3.2 הוראות

- א. מערכות התשתית התת-קרקעיות יועברו כשהן משולבות ומוסתרות ע"י פיתוח השטח.
- ב. השטחים הפתוחים הציבוריים יופרדו פיסית מהשטחים הפרטיים הגובלים בהם ע"י קירות וגדרות כפי שיקבע ע"י אגף שפ"ע.
- ג. תותר גישה למערכות התשתית לצורך טיפול ואחזקה באופן שיאפשר קיומו של מעבר הולכי רגל.
- ד. 20% משטח השצ"פ יהיה מרוצף, 80% משטח השצ"פ יהיה ללא בינוי תחתיו. במידה וקיים בינוי מתחת לשצ"פ עומק אדמת הגן שמעליו לא תפחת מ 1.5 מ'.
 ה. 80% אלו יהיו נטועים בצמחיה, בעצים בוגרים ובפיתוח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

4.3.3 הנחיות מיוחדות

- א. שטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" יהיה עבור מבנה ציבור.
- ב. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט.
- ג. גובה הבנייה ומפלס ± 0.00 יהיה כמצוין בנספח מס' 1. תותר סטיה של עד 1.5 מ' \pm מהמפלס ± 0.00 כאמור, בעת מתן היתר בנייה בשטח.
- ד. מבנה הציבור על מרכיביו לא יפגע בשצ"פ שמעליו. גג מבנה הציבור יהיה חלק רציף ממפלס השצ"פ, ללא שינויי מפלס ביניהם. בגג המבנה ישולבו מתקני משחקים, שבילים וגינות כחלק מהשצ"פ. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. תנאי למתן היתר בניה עבור מבנה ציבור יהיה עמידה בדרישות התקן לגבי איורור.
- ו. החניה עבור בית הכנסת תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

4.4 דרך מוצעת**4.4.1 שימושים**

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין מזערי (מטר)	מספר קומות מירבי		גובה מבנה מירבי (מטר)	תכנית (%)	צמימת מירבי (ח"ד/לדיום נטו)	מספר יח"ד/מירבי	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת		עיקרי				עיקרי
									שרות	חניה					
כמסומן בתשריט	5	10	+847.15	80.4% ***	30.7	129	634.0% **	3,142	4,371	2,481	2,805	11,319	3,825	1	מגורים ד'
כמסומן בתשריט		2	7.6	13.3%			13.3%				50	350	3,000	4	שצ"פ

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון

והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

* השטחים העיקריים אינם כוללים שטחים למרפסות מקורות.

** השטחים העיקריים מהווים 300% משטח הכולל של תאי השטח 1+3.

*** הצפיפות היא 28 יח"ד/משטח הכולל של תאי שטח 1+3.

**** תכנית הבניה מעל הקרקע היא 38.8% משטח הכולל של תא שטח 1+3.

מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר

מעליות ע"פ נספח הבניוי.

גובה ע"פ נספח הבניוי = ±0.00 +815.45 אבסולוטי

6. הוראות נוספות**6.1 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה**

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' 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 83 ג' 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 האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היוזם
7. באחריות היוזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות
8. פיצוי נופי באחריות היוזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:
 - נטיעת 11 עצים חלופיים גודל 9, גובה/4.5 מ', בפיקוח האגרונום. ועפ"י תכנית פיתוח כלל צמחייה והשקייה שתאושר במחלקת הגננות.
 9. תנאים למתן היתר בניה:
 - א. תנאי למתן היתר בנייה 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, הכל בהתאם לאמור לעיל
 - ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; הכל באחריות היוזם ובהתאם לאמור לעיל
 - ג. תנאי לאישור התוכנית למתן 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; הכל בהתאם לאמור לעיל.
 10. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס

6.2 זיקת הנאה

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לרכב היונו ללא מגבלה כלשהי.

- להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל ורכב. על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח 1 ועל חשבונם בלבד

6.3 רשות העתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתירות התשל"ח – 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי בעל הקרקע ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות שמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4 חלוקה ורישום

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן תעודת גמר.
4. 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.

6.5 מי נגר

1. בהתאם לממצאי בדיקות הקרקע, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מפורטות למי הנגר בתחום המגרש בתאום מול רשות המים.
2. תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע הנחיות למי נגר לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

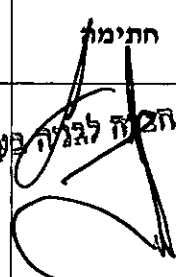
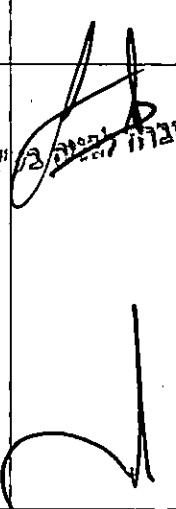
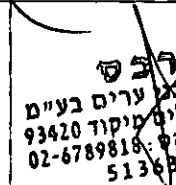
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניין מגורים	<ul style="list-style-type: none"> הגשת תכניות פיתוח עבור אזורי זיקת ההנאה והשצי"פ בתאום עם תושי"ה ואגף שפי"ע והגשת היתר בניה עבור בית הכנסת.
	תנאי לטופס איכלוס לבניין ראשון	<ul style="list-style-type: none"> ביצוע חסימת מעבר כלי רכב בין רח' ירמיהו והשפי"פ השלמת אזור זיקת ההנאה להנחת דעת אגף תושי"ה ושפי"ע התחלת עבודות הבניה של בית הכנסת.
	תנאי לטופס איכלוס לבניין אחרון	<ul style="list-style-type: none"> השלמת פיתוח והקמה של שאר השטחים המיועדים לצרכי הציבור כפי שנקבעו בתכנית זו להנחת דעת תושי"ה ומהנדס העיר או מי מטעמו, וכן אגף שפי"ע השלמת פיתוח השצי"פ המוצע בתכנית להנחת דעת אגף שפי"ע. קבלת טופס איכלוס לבית הכנסת.

7.2 מימוש התכנית**7.2.1 פקיעת תוקף**

- א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 7 שנים מיום כניסתה של התכניות לתוקף.
- ב. במידה ובתוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.
- ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
04.04.2011		ח.פ. 510609761 ח.פ. 513975433		אשדר חברה לבניה בע"מ יוספול פרופרטי בע"מ	מגיש התכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
04.04.2011		ח.פ. 510609761 ח.פ. 512414079 ח.פ. 512311598 ח.פ. 513975433		אשדר חברה לבניין בע"מ גירוסלם פוסט פבליקיישן בע"מ גירוסלם פוסט בע"מ יוספול פרופרטי בע"מ	בעלי עניין בקרקע
04.04.2011		א"א רכס אדריכלים ומתכננים ומתכנני ערים בע"מ ת.ז. 005762216 מ.ר. 21848 ח.פ. 513631002	005762216 ת.ז. מ.ר. 21848	אדריכלים רכס	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית