

# חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

### תכנית מס' 12999

שם התכנית: מתחם מגורים "האחוזה",  
רח' פתח תקווה, רוממה.

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
2007.11.11 חל  
ע"מ 151010  
תיק מס' 151010

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתכנית

א. **הרקע לתכנון:** במהלך העשור האחרון אזור התעשייה ברוממה החל לשנות את ייעודו לאזור מגורים, בתהליך נקודתי ואקראי ללא ראייה כוללת. עקב זאת החליטו הועדה המקומית והועדה המחוזית על גיבוש תכנית כוללת, אשר תתווה את העקרונות לשינוי הייעוד בראייה כוללת, להבטחת איכות החיים של תושבי השכונה. איכות זו תושג בין היתר על ידי הכנת שלד ציבורי התואם את מגמות הפיתוח, תוך הבטחת תנאים פיסיים וסביבתיים הולמים. במהלך השנים האחרונות החל מהלך תכנוני אשר הוצג בפני וועדות התכנון עם התקדמות התכנון, לבסוף הוצגו עקרונות לתכנון אשר אומצו על ידי הוועדות.

ב. **פריטי התכנית:** התכנית מסדירה את התכנון במתחם "האחוזה", המהווה את אחד המתחמים המרכזיים ברוממה. המבנה הקיים היום על המגרש מיועד להריסה, פינוי מתחם "האחוזה" יהווה זירוז לפיתוח מתחמים נוספים בסביבותיו. כתוצאה משינויי הייעוד למגורים יתווספו לעיר כ – 143 יחידות דיור חדשות, אשר יאפשרו פיתרון מגורים חשוב לעיר ומניעת הגירה ממנה. התכנית מקצה שטחים למבנים ומוסדות ציבור וכן שטח לפארק לטובת תושבי השכונה..

ג. חברת אפריקה ישראל הינה מגישת התכנית. החברה רכשה את הקרקע מהבעלים הרשומים.

**תוכנית זו הוכנה בהתאם לעקרונות תוכנית האב החדשה לרוממה.**

דברי ההסבר לתוכנית מהווים מסמך רקע לתוכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מגורים "האחוזה", רח' פתח תקווה, רוממה 12999	<b>1.1 שם התכנית</b> <b>מספר התכנית</b>
8436.7 מ"ר	<b>1.2 שטח התכנית</b>
מתן תוקף 1	<b>1.3 מהדורות</b> שלב מספר מהדורה
15.11.2011	תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית כן	<b>1.4 סיווג התכנית</b> סוג התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך
ל"ר	להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	לפי סעיף בחוק
ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות
לא	סוג איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי
	<b>1.5 מקום התכנית</b>
ירושלים	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b> מרחב תכנון מקומי
X = 219,350	קואורדינטות
Y = 633,400	
ירושלים, רוממה, השטח התחום בין הרחובות אהליאב מדרום, רח' זיכרון יעקב במערב ורחוב פתח תקווה בצפון.	<b>1.5.2 תאור מקום</b>
ירושלים	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</b> רשות מקומית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
ירושלים.	<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</b> ישוב
רוממה.	שכונה
אהליאב, פתח תקווה.	רחוב
ל"ר	מספר בית

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	מוסדר	חלק מהגוש	-	156
30236	מוסדר	חלק מהגוש	29,30	114,112

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

לי"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 את הוראות תכנית 62.	687	י' תמוז התשי"ט 16/7/59
2267	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 2267.	3214	ב' תמוז התשמ"ה 21/6/85
1570	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 1570.	1941	2/9/73 ה' אלול תשל"ג
1980	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 1980.	2071	8/12/74 כדי כסלו תשל"ה
1908	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 1908.	2037	8/8/74 כ' אב תשל"ד
5166 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21.1.2010

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדי ינאל לוי אדי אייל איצקין	15.11.2011	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדי ינאל לוי אדי אייל איצקין	15.11.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדי ינאל לוי אדי אייל איצקין	15.11.2011	1	ל"ר	1:250,1:500,1:125	מחייב חלקית*	נספח בינוי - נספח מס' 1
	ו. מחוזית	אדי ינאל לוי אדי אייל איצקין	15.11.2011	1	ל"ר	1:200	מחייב חלקית*	נספח התכנים וחזיתות - נספח מס' 2
	ו. מחוזית	אייל קראוס	15.11.2011	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה - נספח מס' 3

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

\* הנספח מחייב לגבי מס' המבנים המירב, קווי בנין, מס' קומות.

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר תאגיד	שם ומספר תאגיד	שם האחווה בע"מ	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	אלי קליין	0582298449	514520956	514520956	גבעת האחוזה בע"מ					

### 1.8.2 יזם בפועל

לי"ד										
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר תאגיד	שם ומספר תאגיד	שם האחווה בע"מ	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	אלי קליין	0582298449	514520956	514520956	גבעת האחוזה בע"מ	עריית ירושלים-מח' נכסים	יפו 1 ירושלים	02-6296217		02-6296714
					רשות הפיתוח		יפו 216 שערי העיר	02-5318888		02-531870

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	מודד	יוסף קראוס	00016154	323		רח' הרטום 14 הר חוצבים י-ם	02-5400430		02-5400433
	אדריכל	יגאל לוי	58398504	08299		יפו 33, ירושלים	02-6221625	052-4332661	02-6221893
	אדריכל	אילן איצקין	50610278	27886		היצירה, ת.ד. 3471 מבשרת ציון	02-5336618		02-5333680
	מתנדס	אילן קראוס	022033823	88003		רח' הרטום 14 הר חוצבים י-ם	02-5400430		02-5400433

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

פינוי המתחם המשמש לאולמי "האחוזה" ברוממה לשם בניוי פרויקט משולב במגורים, שצ"פ ומוסדות ציבור ובו 4 בנייני מגורים בני 10 קומות + 3 קומות מתחת לכניסה קובעת ו- 143 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מסחרי ודרך לאזור מגורים ד', שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- 2.2.2 קביעת קווי בניין.
- 2.2.3 קביעת שטחי הבניה המרביים בתא השטח למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור :  
**שטחי בניה מרביים למגורים** - 25,022 מ"ר, מתוכם 15,300 מ"ר שטח עיקרי, 5112 מ"ר שטחי שירות ו- 4610 מ"ר עבור שטחי חניה תת"ק.
- שטחי בניה מרביים למבנה ומוסדות ציבור** - 3879 מ"ר שטח עיקרי ו- 775 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.4 קביעת מספר יחידות הדיור ל-143.
- 2.2.5 קביעת מס' קומות מרבי למגורים ל- 10 קומות מעל למפלס הכניסה, ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- קביעת מס' קומות מרבי למבנים ומוסדות ציבור ל-5 קומות מעל למפלס, וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- 2.2.6 קביעת השימושים למגורים ושצ"פ.
- 2.2.7 קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסות.
- 2.2.9 קביעת שטח לשימוש ציבורי.
- 2.2.10 קביעת שלביות ביצוע.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – זונם		8.436				
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
---	---	143	+143	0	מס' יח"ד	מגורים
---	---	15300	+15300	0	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	
---	---	3879	+3879	0	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	מבנים ומוסדות ציבור
עפ"י תכנית מאושרת 2267	0	0	15,814-	15,814	מ"ר	מסחר

### 3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית.

תאי שטח כפופים
מבנים להריסה
001
002
003

תאי שטח	יעוד
001	מגורים ד'
002	מבנים ומוסדות ציבור
003	שטח ציבורי פתוח

## 4. ייעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ד'

#### 4.1.1 שימושים

- א. מגורים ושטחים הנלווים למגורים.  
ב. חנייה ושטחי שירות.

#### 4.1.2 הוראות

##### א. הוראות בינוי

- א. תותר בניית 4 מבני מגורים מעל קומות חניה.  
ב. מספר המבנים הינו מחייב כמפורט בנספח הבינוי.  
ג. לפחות 20% מיח"ד יהיה שטחן העיקרי קטן מ-90 מ"ר.  
ד. כל אחד מהבנים ייבנה בהינף אחד.  
ה. קווי בניין מינימאליים בין הבניינים לא יפחתו מ-8 מטר.  
ו. מפלסי הכניסה הקובעת וגובה אבסולוטי לבנייני המגורים כמפורט להלן:  
בניין 1- מפלס הכניסה הקובעת:  $808.04 = +0.00$ , גובה אבסולוטי:  $838.04 = +30.00$   
בניין 2- מפלס הכניסה הקובעת:  $808.37 = +0.00$ , גובה אבסולוטי:  $838.37 = +30.00$   
בניין 3- מפלס הכניסה הקובעת:  $809.00 = +0.00$ , גובה אבסולוטי:  $839.00 = +30.00$   
בניין 4- מפלס הכניסה הקובעת:  $810.00 = +0.00$ , גובה אבסולוטי:  $840.00 = +30.00$   
ז. יותרו הקמת מרפסות זיז בתחום קוי הבנין ע"פ המסומן בנספח הבינוי, נספח מס' 1.  
ח. לא תותר חריגה מקו בנין עבור מרפסות זיז.

##### ב. תנאים למתן היתרי בנייה

1. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה יהיה הגשת סקר גז קרקע.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו ואת פיתוח השטח הציבורי הפתוח שבתחום התוכנית.
4. 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול העירייה בנושא פינוי פסולת ועודפי עפר, ככל שיהיו.

6. תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת מסמך סביבתי שיאושר ע"י עיריית ירושלים לענין זיהום אוויר וקרקע.
7. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון שטח עיקרי של לפחות 20% מיחיד קטן מ-90 מ"ר.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר עצים וקבלת חוות דעת פקיד היערות. בהיתר יוטמעו הערות פקיד היערות.

### ג. איכות הסביבה

1. תקוים אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי המגורים בתאי שטח 001 בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו' והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.
2. בעלי הזכויות במגרש המגורים אחראים לנושא האחזקה של השטחים הכלולים במגרש המגורים – לרבות גינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך, או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה (ולרבות באמצעות קבלני משנה) לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי המגורים.

### ה. עיצוב אדריכלי

1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-25% מפני חזיתות המבנים.
3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.
4. יותר הקמת שלט הנצחה היסטורי בקיר פיתוח.

### ו. חניה

- א. החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
- ב. במידה ותקן החניה, בעת מתן היתר בניה, ישתנה כך שידרשו מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זו, תוספת קומות לחניון מתחת לכניסה הקובעת לא ידרשו שינוי לתביע.
- ג. החניה הנדרשת תהיה בתחום מגרש המגורים בלבד, ותת קרקעית בהתאם למצוין בנספח מס' 1 ו-3.
- ד. מחסומים בכניסה לחניונים יאפשרו עמדת המתנה של רכב אחד לפחות בתחום המגרש.

### ז. קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

**ח. תנאי לטופס 4 / היתר איכלוס**

1. תנאי לטופס 4 יהא השלמת פתרון ביוב בתאום עם מהנדס העיר /או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר אכלוס לבניין הראשון במתחם יהא השלמת פיתוח השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח בתחום התוכנית, להנחת דעת מהנדס העיר.
3. תנאי למתן היתר אכלוס לבניין השלישי במתחם יהא השלמת בניית השטחים המיועדים למבני ציבור בתחום התכנית, להנחת דעת מהנדס העיר.

**ט. חפירה**

עודפי העפר יהיו לשימוש בפרוייקט, תותר הפעלת מגרסה בתחום הפרוייקט באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. עודפים מהעפר יפוננו לאתר מאושר בתאום עם עיריית ירושלים.

**י. שלבי ביצוע**

כל אחד מהמבנים ייבנה בהינף אחד כמפורט בסעיף 7.1

**יא. ניקוז מי נגר עילי - תמ"א 34**

בהתאם לממצאי סקר הגז ובמידת הצורך, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מפורטות למי הנגר בתחום המגרש בתאום עם רשות המים והמחלקה לאיכות הסביבה וביצועם כתנאי לטופס איכלוס.

**יב. חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה - תמ"א 38**

תוספת הבנייה או הריסה חלק ממבנה קיים לשם תוספת/ בניה של בנייה חדשה יעשה לפי הוראות תמ"א 38/2.

**יג. סטייה ניכרת**

- א. המרפסות בשטח התכנית יהיו בתחום קווי הבנין בלבד ולא יחרגו מהם. כל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).
- ב. גובה הבינוי, קווי הבניין, מספר הקומות המרבי ומס' יח"ד, הינם מחייבים, כל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).
- ג. מספר המבנים הינו מחייב וסטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).
- ד. כל בנין יבנה בשלמות ובהינף אחד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).
- ה. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-8 מטר, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).
- ו. סטייה מהשימושים המותרים במבני הציבור תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).

**יד. קווי בניין**

קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בצבע תכלת, ובנספח בינוי בצבע אדום בקו נקודה עבור בניה מעל הקרקע ושני קווים ונקודה לבניה תחתית.

**4.2 שטח ציבורי פתוח****4.2.1 שימושים**

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

**4.2.1 הוראות**

- א. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.  
 ב. יותר מעבר רכב חירום והצלה בשביל שרוחבו לא יעלה על 4 מטר. המעבר יכלול מחסום בכניסתו.

**4.3 מבנים ומוסדות ציבור****4.3.1 שימושים**

- א. גני ילדים.  
 ב. בית כנסת.  
 כל השימושים המפורטים לעיל בתאום עם המחלקה למדיניות התכנון בעירייה ובהתאם לצרכים הפרוגרמטיים של תושבי השכונה בלבד, כך שישמשו את תושבי השכונה בלבד.

**4.3.2 הוראות****א. הוראות בינוי**

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור וחלות על שטח זה הוראות תוכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים לבניני ציבור.  
 ב. תאום הבינוי והחזיתות עם המחלקה למבני ציבור ועם מהנדס העיר או מי מטעמו.

**ב. קווי בניין**

קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בצבע תכלת, ובנספח בינוי בצבע אדום בקו נקודה עבור בניה מעל הקרקע ושני קווים ונקודה לבניה תחתית.

**ג. חניה**

- א. מבנה ציבור- חניה על פי תקן בתוך גבולות המגרש.
- ב. הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תושכנע כי קיימים מקומות חנייה הדרושים בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח, לעת מתן היתר בנייה.
- ג. החניה תהיה כולה תת קרקעית.
- ד. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד .....	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני								קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת *				עיקרי	עיקרי
			3	30	43	28	143	490	25022	4610	1287	600	2120	3225	13180	5100	001	מגורים
			1	18	70	-	-	300	3879	-	-	-	-	775	3879	1293	002	מבנים ומוסדות ציבור
			כמסומן בתשריט															
			כמסומן בתשריט															

### הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבינוי המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב-1992

\* - הכניסה הקובעת לבנין תחשב לכל בנין בנפרד ותהיה במפלס הכניסה העליון (מרח' אהליהם) כמצוין סעיף 1.1.4.2.1.ו.

\*\* - גובה הבנין המרבי יהא 30 מטר. מעל גובה זה תותר קומה טכנית מצומצמת כנוספת הבנוי ומעקה תקני.

\*\*\* - שטחי השירות כוללים שטחי ממ"דים.

\*\*\*\* - לא יותר ניוד זכויות בניה למגורים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך.

\*\*\*\*\* - מספר יח"ד הדיור לא יפחת מ-28 יח"ד לדונם שהם 143 יח"ד. מתוכם לפחות 20% מיחידות הדיור שהם 29 יח"ד יהיו קטנות מ-90 מ"ר עיקרי.

\*\*\*\*\* - לא ניתן לנייד שטחי חניה תתי"ק ומחסנים לשטחי שרות אחרים.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הריסות ופינויים

1. **הריסה:**  
המסומן בתשריט בצהוב להריסה יהרס ויפונה על חשבון מגיש הבקשה להיתר, כתנאי לתחילת הבניה בתחום תא השטח.

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

### 6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבנייה למבנה קודם ששולם היטל השבחה לאותו מבנה בשל אותו היתר, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים להפקעה ומבני הציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

### 6.4 רשות העתיקות

עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

### 6.5 עצים לשימור/עקירה/העתקה

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ע"פ הסקר שיוגש כתנאי להיתר בניה.
- ב. העצים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- ד. העצים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
- ה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי גנן מקצועי. העצים המעותקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.



- ו. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.
- ז. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1.	חפירה ובניית החניון	
2.	בניית הבניין הראשון למגורים	תנאי למתן היתר אכלוס לבניין הראשון יהא השלמת פיתוח השצ"פ להנחת דעת מהנדס העיר
3.	פיתוח השצ"פ	
4.	בניית הבניין השני למגורים	
5.	בניית הבניין השלישי למגורים	תנאי למתן היתר אכלוס לבניין השלישי יהא השלמת בניית השטחים המיועדים למבני ציבור להנחת דעת מהנדס העיר.
6.	בניית הבניין הרביעי למגורים	

### 7.2 מימוש התכנית

- תחילת עבודות תהא, לכל היותר, תוך 7 שנים ממועד כניסתה של התוכנית לתוקף.
- תוקפן של זכויות הבניה המקנות לשטחים המיועדים בתוכנית זו למגורים הוא ל-7 שנים ממועד כניסת התוכנית לתוקף. זכויות הבניה שלא יכללו בהיתר בניה שיונפק בתוך 7 שנים ממועד כניסת התכנית לתוקף יפקעו, וזכויות הבניה במתחם, בחלוף 7 שנים, יכללו רק את שטחי הבניה שהוצא בגינם היתר הבניה.

## 8. אישורים וחתימות

### 8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17.11.11		גבעת האחוזה בע"מ	גבעת האחוזה בע"מ ח.פ. 514520956		מגיש התכנית
17.11.11		גבעת האחוזה בע"מ	גבעת האחוזה בע"מ ח.פ. 514520956		בעלי עניין בקרקע - בעלים
		רשות הפיתוח			
		עיריית ים, מחלקת נכסים			
17/11/11			58398504	אדרי' יגאל לוי	עורך התכנית
				אדרי' אייל איצקין	

**יגאל לוי אדריכל**  
**משרד אדריכלות ופיתוח**  
**מפתח ערים**