

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13290 א'

שם תוכנית: מתחם מגורים, גילה ט'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום: 28.6.10 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 28.6.10 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית הינה באתר פתוח הממוקם בין שד' דב יוסף לרח' הסיגלית בשכונת גילה ובסמוך לשכונת שרפאת.

במהלך העשור האחרון, החל אזור גילה להתפתח, במיוחד בתחום המגורים, בתהליך נקודתי ואקראי וללא ראייה כוללת. עקב זאת הוחלט ע"י 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 בתוכנית 3062, תוכנית 3802 ו- בתוכנית המתאר החדשה לירושלים.

התכנית הנוכחית מציעה בניית פרויקט מגורים בכפוף למדיניות תכנית המתאר החדשה לירושלים באזור גילה וכן לפי המדיניות שנקבעה בעיריית ירושלים לגבי השכונה: הפרשה של כ- 40% מהשטחים לצרכי ציבור. התכנית כוללת בינוי פרויקט מגורים מוסדר של 3 מבנים למגורים, בני 12 קומות הכוללים זכויות בניה של עד 320% ותוספת של כ-100 יח"ד חדשות בשכונת גילה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם מגורים גילה ט'
		מספר התוכנית	13290 א'
1.2	שטח התוכנית		7579 מי"ר
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	03
		תאריך עדכון המהדורה	02.08.2012
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מחוזית לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 218675
 - קואורדינטה Y 627575
- 1.5.2 תיאור מקום השטח התחום ברחוב דב יוסף ממערב ורחוב הסיגלית מדרום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים
 - יישוב שכונה רחוב מספר בית גילה ט' דב יוסף, הסיגלית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30915	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3062	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16/7/59	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62	ביטול	62- תכנית מתאר ירושלים
20.01.1983	י.פ. 2884	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3062	ביטול	3062
21.1.10 ו' שבט התש"ע	י.פ. 6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב' הוראות תכנית החניה 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' - תכנית חניה בירושלים
05/11/1992	י.פ. 4053	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3802	ביטול	3802
14.4.1977 התשל"ז	י.פ. 2312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1905 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	שינוי	1905

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	02.08.2012	1	18	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	02.08.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	02.08.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב חלקית*	נספח בניגו ופיתוח – נספח 1
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	02.08.2012	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תכנים וחזיתות- נספח 2
	ו. מחוזית	אייל קראוס	02.08.2012	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה- נספח 3
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	02.08.2012	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח ניקוז- נספח 4
	ו. מחוזית	נועה בלבן	18.08.2011	ל"ר	32	ל"ר	מנחה	נספח חוות דעת סביבתית-
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	02.08.2012	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח מאזן עודפי עפר- נספח 5
	ו. מחוזית	אדיר אלום	21.03.2011	ל"ר	8	ל"ר	מחייב	נספח וסקר עצים- נספח 7

* המסמך מחייב לגבי גובה בניה, מפלסי פיתוח, מס' קומות, קווי בנין, מסי יחיד ומיקום המסחר.

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6258790		02-6245552	שלומציון המלכה 18 ירושלים	510432040	האחים ישראל	054497334	בועז ישראל	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	02-6258790		02-6245552	שלומציון המלכה 18 ירושלים	510432040	חוגה פיתוח מחוץ-האחים ישראל	054497334	בועז ישראל		
			02-5318888	ימ 216 שערי העיר ירושלים		מנהל מקרקעי ישראל		עמליה אברמוביץ		
			02 6297671	ספרא 1 קומה 4 אגף מבני ציבור ירושלים		מחלקת נכסים עירונית ירושלים		קובי סזן		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע
leviarch@netvisi on.net.il	02-6221893	052-4332661	02-6221625	יפו 33, ירושלים	-		08299	58398504	יגאל לוי	אדריכל
	02-6567604	052-2676115 052-2274980	02-6567606	בית חנינה, ירושלים T. 54290	-	שירותי הנדסה מודרות ופיתוח	0168		נוהר אבו רגב	מודד
Ek_roads@netvisi ion.net.il	02-5400433		02-5328814	הרטום 14, ירושלים			8803		אייל קראוס	מתמס אורחי
balabanna@gm ail.com		052-4246039	08-9403917			אביוטיק משאבי אויר וסביבה			נעה בלבן	יועץ תנועה סביבתי

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

פיתוח פרויקט מגורים המשולב בשטח צבורי פתוח ודרך /או טיפול נופי ובו 3 בנייני מגורים בני 12 קומות ו-100 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- מאזור מלונאות לאזור למגורים ד', שטח צבורי פתוח, דרך /או טיפול נופי
- ב. קביעת הוראות בינוי להקמת 3 מבנים.
- ג. קביעת שטחי בניה מרביים ל: 16540 מ"ר, מתוכם: 8851 מ"ר שטח עיקרי, 4224 מ"ר שטח שרות ו-3465 מ"ר עבור חניה תת קרקעית פרטית ובנוסף 1200 מ"ר לחניה ציבורית.
- ד. קביעת מספר יחידות דיור מרבי ל 100 יחידות דיור.
- ה. קביעת גובה מבנה ל-12 קומות מעל מפלס הכניסה, ו-3 קומות תת קרקעיות למחסנים וחניה.
- ו. קביעת קווי בנין מרביים למבנים החדשים.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בינוי.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.
- י. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב.
- יא. קביעת הוראות בגין דרך /או טיפול נופי.
- יב. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- יג. קביעת השימושים ביעודי קרקע המפורטים לע"ל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.579
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ תוכנית 3062	0		-9085	9085.5	מ"ר	מלונאות
	8851		+8851	0	מ"ר	מגורים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים		זיקת הנאה למעבר בדרכ 101,102,103	תאי שטח מגורים ד'	יעוד
עצים לשימור	עצים לעקירה 103,101,301			
301			שטח ציבורי פתוח	101-103
			דרך לאו טיפול נופי	201
			דרך מאושרת	301
				401

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	יעוד
	מ"ר	מ"ר			
47.8	3621.5		מגורים ד'	6059.4	מלונאות
24.5	1859.7		שצ"פ		
7.6	578.2		דרך לאו טיפול נופי	1519.6	דרך מאושרת
20.1	1519.6		דרך מאושרת		
100	7579			7579	

4 יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 שם ייעוד: מגורים ד'**
- 4.1.1 שימושים**
- א. מגורים.
- ב. שימושים נלווים למגורים כגון: מחסנים, חניה.
- ג. מסחר כגון חנות מכולת, קיוסק, בית קפה וכו'.
- ד. חניה ציבורית עבור צרכי חניה של תושבי האזור.
- 4.1.2 הוראות**
- א. התכנית תכלול 3 מבנים ללא בניה מדורגת החוגרת מהיקף המבנה. כל אחד מהמבנים יבנה במגרש נפרד.
- ב. המבנים יהיו עד 12 קומות.
- ג. מס' יח"ד בתחום התכנית יהיה בין 90-100 יח"ד.
- ד. יחידות הדיור יהיו בגודל של 100 מ"ר בממוצע (כולל ממ"ד) לכל דירה.
- ה. בכל קומה יבנו עד 3 יח"ד בלבד.
- ו. לא יותרו מרפסות החורגות מקו הבניין.
- ז. הכניסה למבנה לא תהיה גבוהה ממטר מעל למפלס המדרכה.
- ח. הקומות הטכניות יתואמו מול מהנדס העיר במטרה ליצור קומות טכניות מצומצמות ככל הניתן.
- ט. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כחזית מסחרית ישמש למסחר תומך מגורים ושצ"פ, כגון בית קפה או מכולת, בהתאם לנספח הבינוי. לא יותר ניווד הזכויות לשימושים אחרים.
- י. גובה גדרות:
1. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' מהמפלס הנמוך, למעט קירות תמך בהם גובה הקירות לא יעלה על 2 מ' מהמפלס הנמוך.
 2. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר.
 3. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחיה.
- יא. קולטי שמש על הגג**
1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגראלי מתכנון הגג או המעקה.
 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- יב. עיצוב אדריכלי**
1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

חניה

ג.

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר
2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום קווי הבניין התת קרקעיים בלבד.
3. החניה תהיה בעלת כניסה אחת ודרך המובילה לחניונים נפרדים לכל בניין.
4. מחסום החניה ימוקם בפנים המגרש עבור מקום המתנה לרכב אחד לפחות בתחום המגרש.
5. פיתוח החניה יעשה כמכלול אחד.
6. תותר חניה ציבורית לאורך הדרך.
7. תותר תוספת חניה תת-קרקעית ציבורית מעבר לתקן החניה עבור צרכי חניה של תושבי האזור בלבד.

מתקני תקשורת

ד.

מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

הוראות בנושא חשמל

טו.

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין או בחניון בתאום עם חברת החשמל.

הריסות פינויים

טז.

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.

שם ייעוד: שצ"פ

4.2

שימושים

4.2.1

גינון ונטיעות

א.

פינות משחק וישיבה

ב.

הוראות

4.2.2

פיתוח השצ"פ יעשה בתאום ואישור מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה.

שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי

4.3

שימושים

4.3.1

טיילת

א.

גינון ונטיעות

ב.

פיתוח נופי לטיילת

ג.

מסלול אופנים

ד.

שם ייעוד: דרך מאושרת

4.4

שימושים

4.4.1

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

א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד (1)	אחוזי כוללים (%)	אחוזי מרביים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר (3)			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד														
				מתחת לקניסה	מאתחת לקניסה								מתחת לקניסה הקובעת																			
													מגורים																			
ע"פ התמסון בתשריט													3	12	38.0	30%	27.6	100	456.7	322.71	5580	1155	462	946	מגורים: 2917 מסחר: 100	1323	101	מגורים				
													3	12	38.0							1155	462	946					2917	3621.5	102	מגורים
													3	12	38.0							1155	462	946					2917			

הערה לסבלה :

- השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון תכנון הבניה והבניה (חישוב שטחים בתכנית והיתרים תשנ"ב 1992) לרבות חניות ומרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

(1) גודל ממוצע לדירה יהיו 100 מ"ר מרבי.

(2) גובה מרבי בכל חתך ממפלס הקרקע עפ"י נספח הבינוי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית (מוצמזמת ככל הניתן) בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית על פי נספח הבינוי.

(3) לא יותר נירד שטחי בניה בין הבניינים.

(4) מרבי- שטחי הבניה למעט החניה ומחסנים תת קרקעיים.

(5) תכסיתי- 30% מעל הקרקע ו-80% תת קרקעית בכל מגרש.

(6) תותר תוספת של שטחים עיקריים עד 1,200 מ"ר עבור חניה ציבורית לצרכי חניה של תושבי האזור. השימוש בשטחים אלו יותרו לצרכי חניה ציבורית בלבד וכל כל סטייה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו.
- 6.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו, כולל סימון נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.
- 6.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון מיקום נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע.
- 6.4 תנאי למתן טופס 4 בכל אחד מהמגרשים יהיה נטיעת העצים בתחום המגרש. נציג מחלקת הגנות יבדוק את העצים חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה
- 6.5 תאום תשתיות עם מהנדס העיר /או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- 6.6 תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים בתחום התכנית יהיה הגשת היתרי בניה לפיתוח השצ"פ, הדרך הנופית והדרכים המצרניות לתחום התכנית- מדרכת דב יוסף, הרחבת רחוב הסיגלית, וסלילת הרחוב בתא שטח 401.
- 6.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת דו"ח אקוסטי לבדיקה ואישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- 6.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם צמצום מטרדי הבניה.
- 6.9 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לבדיקה ולאישור המח' לאיכות הסביבה. חוות הדעת תבחן את גובה קירות המיגון לאורך רח' דוב יוסף ואת המיגון הדירתי הנדרש. מסקנות המח' לאיכות הסביבה ייטמעו במסמכי הבקשה להיתר בניה.
- 6.10 תנאי למתן היתר בניה יהיה שתילת גדר חיה מסביב לתחום התכנית, וכן שתילת עצים בין מבני המגורים לדרך דוב יוסף.
- 6.11 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת השפעה על הרוחות במרחב הציבורי, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- 6.12 תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת אלמנטים של בניה ירוקה לאישור מהנדס העיר, או מי מטעמו:
- שימוש בטיח תרמי, ובחלונות כפולים, להעלאת היעילות האנרגטית של המבנה.
 - הצללות פאסיביות מובנות.
 - מערכת הסקה וקירור – חלוקה לאזורים ואפשרות לשליטה אזורית.
 - שימוש במים המחוממים באמצעות מערכת סולארית (דודי שמש).
 - הגדלת שטח החלונות להגדלת מידת התאורה הטבעית.
 - מסתורי כביסה.
 - שימוש בחומרי בנייה ובמוצרים בעלי תו ירוק של מכון התקנים הישראלי.
 - שימוש בצמחיה חסכנית במים לפי רשימות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - שתילת עצים נשירים בחלק הדרומי של המבנים.
 - ביצוע הכנה לשימוש משני של מים בעתיד (קציר גשם).
- 6.13 תנאי למתן היתר בניה תהיה רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין לגבי זיקת הנאה.

- 6.14 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 ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף 6.3 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 בסעיף 6.3
- 6.15 תנאי 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; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף 6.3
- 6.16 תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה למעבר ברכב בלשכת רישום המקרקעין.
- 6.17 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לשם צמצום מטרדי הבניה.
- 6.18 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקות השפעה על הרוחות במרחב הציבורי, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6.2 רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

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

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו 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.
- ד. על מגיש התוכנית להגיש תוכנית פיתוח בשצ"פ המתוכנן, שתכלול שתילות חלופיות כמס' וגודל (10 ומעלה) העצים הנעקרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.
- ה. יינטעו עצים במדרכות הגובלות לשד' דב יוסף ורח' הסיגלית.
- ו. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות.
- ז. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 חפירה ודיפון

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.6 זיקת הנאה למעבר ברכב

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו 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 תת קרקעי עבור כניסה לחניוני הבניינים וכשטח מרוצף/ מגונן מעל, על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכתלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח בתת הקרקע תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח 101-103 בלבד.

6.7 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, ובכפוף לכל דין.

6.8 סטייה ניכרת

- א. שטח יחידות הדיור בתכנית, הממוצע יהיה 100 מ"ר מרבי. כל חריגה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ב. מסי יחיד דיור בתחום התכנית יהיה בין 90-100 כל חריגה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ג. בכל קומה ייבנו לכל היותר 3 יחיד. כל חריגה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ד. תכנית הבינוי המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב. כל חריגה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ה. גובה הבניה המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב. כל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ו. סטייה מהוראות שלביות הביצוע כפי שמופיעים בסעיף 7.1 תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.
- ז. לא יותרו מרפסות החורגות מקווי הבניין. כל חריגה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ח. מפלסי הפיתוח המסומנים בנספח הבינוי בתור מפלסי פיתוח מחייבים בסטייה ניכרת הינם מחייבים, למעט גמישות של 50 ס"מ. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

6.9 חלחול מי נגר

1. יש להבטיח כי 25% לפחות מתאי שטח 001-003 יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר קליטה, השהייה והחדרת 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 ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 הוראות סביבתיות

1. מסביב לתחום התכנית תישתל גדר חיה, וישתלו עצים בין מבני המגורים לדרך דב יוסף.
2. תשקל הכללה של האלמנטים הבאים לבניה ירוקה בתכנון וביצוע הבנייה:
 - א. שימוש בטיח תרמי, ובחלונות כפולים, להעלאת היעילות האנרגטית של המבנה.
 - ב. הצללות פאסיביות מובנות.
 - ג. מערכת הסקה וקירור – חלוקה לאזורים ואפשרות לשליטה אזורית.
 - ד. שימוש במים המחוממים באמצעות מערכת סולארית (דודי שמש).
 - ה. הגדלת שטח החלונות להגדלת מידת התאורה הטבעית.
 - ו. מסתורי כביסה.
 - ז. שימוש בחומרי בנייה ובמוצרים בעלי תו ירוק של מכון התקנים הישראלי.
 - ח. שימוש בצמחיה חסכנית במים לפי רשימות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ט. שתילת עצים נשירים בחלק הדרומי של המבנים.
 - י. ביצוע הכנה לשימוש משני של מים בעתיד (קציר גשם), ע"י הכנת מערכת המרזבים לכך.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת היתר בניה ראשון בתחום התכנית למגורים	- הגשת תכניות והיתרי בניה לפיתוח השצ"פ, הדרך הנופית, הדרכים המצרניות לתחום התכנית-מדרכת דב יוסף, הרחבת רחוב הסיגלית. - הגשת תכנית והיתר בניה עבור הכביש במזרח התכנית- בתא שטח 401, הכוללת יצירת דרכי גישה להולכי הרגל, הסדרת מקומות חניה ומפרץ העלאה והורדה של תלמידים, כמו כן קירות פיתוח בהתאם לנספח הבינוי.
2	מתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית	- קבלת היתר בניה עבור מגרש כדורגל ושני מגרשי כדורסל בגבעת חזני, הסמוכה לתחום התכנית.
3	טופס 4 ראשון למגורים	- ביצוע הדרכים והמדרכות ברחוב הסיגלית בפועל. - השלמת שלושת מגרשי הספורט לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו. - השלמת פיתוח וסלילת הדרך בתא שטח 401. - השלמת פיתוח קירות התמך והשצ"פ במזרח התכנית באופן שיאפשר גישת הולכי רגל ופיתוח נופי ומעבר לחלקות הסמוכות, בדומה למסומן בנספח הבינוי.
4	טופס 4 אחרון למגורים	- סיום פיתוח השצ"פ הכלול בתכנית והדרך הנופית לאורך רחוב דב יוסף.

7.2 מימוש התוכנית

1. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
2. במידה ובתוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, המאפשר מימושן של רוב הזכויות המוקנות בתכנית זו (יותר מ- 50 אחוזים), 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.
3. 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 בד"ן כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: בועז ישראל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 510432040	האחים ישראל בע"מ ח.פ. 51-043204-0	תאגיד/שם רשות מקומית: האחים ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם: בועז ישראל	זם בפועל
מספר תאגיד: 510432040	האחים ישראל בע"מ ח.פ. 51-043204-0	תאגיד/שם רשות מקומית: האחים ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית ירושלים - מחלקת נכסים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ירושלים	
תאריך:	חתימה:	שם: מרי בועז ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 510432040	האחים ישראל בע"מ ח.פ. 51-043204-0	תאגיד/שם רשות מקומית: האחים ישראל	
תאריך: 15.8.2012	חתימה:	שם: אדר' יגאל לוי	עורך התוכנית
מספר רשיון: 08299	יגאל לוי אדריכלים ומתכנני ערים		