

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13423

הקמת בנין מגורים חדש ברח' עקיבא אזולאי גבעת שאול

מחוז **ירושלים**
 מרחב תכנון **מקומי** ירושלים
 סוג תוכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד התכנון והבניה - הנהלת ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - ירושלים</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>לשם זה הודעה</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנון לא נספד טענה אישור השו' <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נבדקה טענה אישור השו' <input type="checkbox"/></p> <p><i>[Signature]</i> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית**תיאור התכנית המוצעת:**

שטח התכנית: 2.715 דונם.

מיקום התכנית: גבעת שאול, גוש 30259 חלקות 77, 78 וחלקי חלקות 34, 96, 97, 105. התכנית מציעה שינוי יעוד חלקות 77, 78 מ"שמורת טבע" ליעוד משולב "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור", לשצ"פ ולשטח למבני ציבור, ושינוי יעוד חלקות 34, 96, 97 מ"שמורת טבע" ל"שטח ציבורי פתוח".

משטח חלקות 77, 78 המקורי, 1095 מ"ר, התכנית מציעה 40% מהשטח כהפרשה לצרכי ציבור (שצ"פ ושטח למבני ציבור שישמש כחצר לגני הילדים הציבוריים שבמבנה המגורים). בנוסף, מציעה התכנית הפרשה ובניה של 2 גני ילדים בשטח כולל של 250 מ"ר וחצר, בתוך השטח הבנוי במבנה המגורים המוצע.

בנין המגורים המוצע הינו בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה חלקיות וקומת חניה ומחסנים תת קרקעית. הבנין כולל 17 יח"ד בשטח ממוצע ליח"ד של 100 מ"ר מירבי ו-2 גני ילדים בשטח כולל של 250 מ"ר. השצ"פ המוצע הינו חלק מתכנון כולל של פיתוח שצפי"ם עירוני שכולל בתוכו חלקים נוספים הכלולים בתכניות סמוכות שאושרו או בתהליכי אישור.

רקע:

תב"ע מאושרת: 1726. יעוד החלקות: שמורת טבע.

קיימת הפקעה לכביש (רח' עקיבא אזולאי) בקצה הצפוני/מערבי של חלקה 77. שטח ההפקעה: 13 מ"ר. הגישה לשטח היא דרך חלקה 105, שיעודה "מעבר ציבורי להולכי רגל".

התכנית במקורה הוגשה על חלקות 77, 78, 105 בגוש 30259 בגבעת שאול. ובסה"כ 1306 מ"ר. הועדה המחוזית בהחלטתה מתאריך 7.8.2011 קבעה כי יש להוסיף לתחום התכנית את חלקי חלקות 34, 96, 97 בגוש 30259, לשם הוספת שטחים פתוחים לציבור. לתחום התכנית נוספו 1409 מ"ר ובסה"כ כוללת התכנית 2715 מ"ר.

המצב בשטח:

תבנית הקרקע בתחום התכנית מורכבת ממדרון ושפכי עפר עקב עבודות בניה נרחבות המתבצעות סביב תחום התכנית. אין בניה קיימת ואין עבירות בניה בתחום התכנית.

מגיש התכנית:

מגיש התכנית הינו בעל זכויות בקרקע והוא מייצג את כלל בעלי הזכויות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בנין מגורים חדש ברח' עקיבא אזולאי
גבעת שאול

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

13423

מספר התוכנית

2.715 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה בשלב

30.4.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 218125

קואורדינטה Y 633200

ירושלים שכונת גבעת שאול
בין רח' אלקבץ לרח' עקיבא אזולאי

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ישוב
גבעת שאול שכונה
עקיבא אזולאי רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30259	מוסדר	• חלק מהגוש	,77,78	105,97,96,34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גרשים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא ברשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

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
16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
15.9.85	י.פ. 3248	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 1726	ביטול	1726
21.1.2010	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב תחולגה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב (חניה)

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	30.4.2012	לא רלוונטי	18	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	30.4.2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	30.4.2012	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקית (*)	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)
	וועדה מחוזית	אברדם ארנסטר	30.4.2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	נספח איחוד וחלוקה (נספח מס' 2)
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	30.4.2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב חלקית (*)	נספח פיתוח (נספח מס' 3)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.
 (*) הנספחים מחייבים לגבי: קווי בנין, שטחי בניה, מס' קומות, ומפלסי הקומות. המעברים והכניסות למגורים, הכניסות וההקשרים של הולכי הרגל לפארק, ולגובה מפלסי הפיתוח.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון *	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תאג' *	מגיש התכנית
				6288016	מאה שערים 120 ירושלים	580012490			כולל חיבת ירושלים	—	מגיש התכנית

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	פוליארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות	מספר רשיון *	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	יזם כפועל
								ל"ד		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	פוליארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אופי העניין בקרקע
			6288016	מאה שערים 120 ירושלים	עמותה מט. 580012490			כולל חובת ירושלים		בעלים
								הרבסט אריה		
								בשער חב' קבלנית בע"מ		
							60170040	ויילף ישראל משה		
							5213959	שאג סלי (מטיל)		
							5547251	אורנשטיין ברכה		
							5814434	ווילף שלמה ולמן		
							5979389	ווילף רפאל		
			6297777	ככר ספריא ירושלים				עדרת ירושלים - האגף לנכסי העירייה		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמואי, יועץ תכנון וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תאגיד *	עורך ראשי
panet@017.net.il			6733825	אפרחה 15 י-ם		78871	30443137	אדוארד איימס	אדריכל רישוי	עורך ראשי
			5858538	חיים פזנר 25 י-ם		827		אברהם ארנסטר	מודד מוסמך	מודד
panet@017.net.il			5327389	מחניים 8 ירושלים		ה 31565	54770045	יצחק פנט	הנדסאי אדריכלות	עורך

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.

מונח	הגדרת מונח
	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה גודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ("החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

שינוי יעודי הקרקע, הקמת בנין חדש למגורים, הפרשות לצרכי ציבור, ואיחוד וחלוקה מחדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

משמורת טבע, דרך מאושרת, ומעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור, לדרך מאושרת ולשביל.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי לבנין חדש במגרש מס' 1, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 קביעת שטחי בניה במגרש מס' 1, ל-2770.95 מ"ר שטחים מירביים, מתוכם 1313.06 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 250 מ"ר עבור 2 כיתות גן, ו-1207.89 מ"ר שטחי שרות כולל שטחי חניה תת קרקעית.

2.2.5 קביעת מס' יחידות הדיור בבנין ל-17 יח"ד.

2.2.6 קביעת מס' הקומות בבנין ל-6 קומות בכל חתך ובנוסף שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים במלואם.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה, כאמור.

2.2.9 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

2.2.10 קביעת הוראות בגין שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.794 דונם			סה"כ שטח התוכנית -			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1313.06	+1313.06	--	מ"ר	מגורים
		17	+17	--	מס' יח"ד	
		250.00	+250.00	--	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עץ להעתקה	זיקת הנאה למעבר רכב		
6	6	1	מגורים ג
		7,2	שטח ציבורי פתוח
		3	שטח לבנייני ציבור
		5	דרך
		4,6	שביל

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	מחסנים
ד.	גני ילדים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
ב.	עיצוב אדריכלי
ג.	מתקנים על הגג
ד.	חניה
ה.	רשות העתיקות
ו.	פסולת בנין
ז.	היטל השבחה
	<p>1. תותר בניית מבנה בעל 6 קומות בכל חתך ובנוסף קומות מחסנים וחניה תת קרקעית כמצוין בנספח התכנית.</p> <p>2. מפלס הכניסה לבנין יהיה $0.00 = 777.80$ והמפלס התחתון של מגורים וגני ילדים יהיה $-6.00 = 771.80$.</p> <p>3. השטח המסומן בנספח הבינוי כ-2 גני ילדים יהיה בהיקף שלא יפחת מ-250 מ"ר ושטח החצר לא תפחת מ-235 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה יועבר לבעלות עיריית ירושלים בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה שלהלן.</p> <p>4. לא ינתנו מרפסות זיז מחוץ לקווי הבנין.</p> <p>5. גודל ממוצע של יח"ד יהיה 100 מ"ר מירבי ליחידה.</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מכפילי חניה ומעלית חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.</p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
א.	נספח הפיתוח (נספח מס' 3) מחייב לעניין מיקום הכניסות למגורים, מיקום הכניסות וההקשרים של הולכי הרגל לפארק, ולגובה המפלסים.
ב.	גובה הגדרות כלפי רח' עקיבא אזולאי לא יעלו על 2 מ' וגובה הגדרות בין השטחים הפרטיים לסביבה לא יעלה על 1.20 מ'.
ג.	תינתן הקלה במפלסים של נספח הפיתוח בתאום ובאישור אגף שפ"ע.
ד.	לא יותר מעבר של רכב חרום בתוך שטח השצ"פ.
ה.	תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.

4.3	דרך מאושרת
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, למעט מסילות ברזל.

4.4	שטח לבנייני ציבור
4.4.1	שימושים
א.	גינון ופיתוח נופי עבור כיתות הגן
ב.	מתקני משחק וריהוט גן, עבור כיתות הגן
4.4.2	הוראות
א.	<p>תנאים למתן היתר בניה לפיתוח השטח</p> <p>1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח לכל תא השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 היתר הבניה לפיתוח השטח יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>

	שביל	4.5
	שימושים	4.5.1
	שביל מעבר	.א
	הוראות	4.5.2
	תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.	.א
	<p>1. 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.</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר לכלי רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/ המגרש/ תא השטח.</p>	.ב

6. הוראות נוספות**6.1 איחוד וחלוקה**

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלשה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון השטח.
- 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.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- (1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- (2). תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית ו/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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- (3). תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף תושבי"ה לעניין הגישה למגרשים ותיאום מפלסים עם הכבישים המתוכננים.
- (4). השימוש בשטח שיועבר לעיריית ירושלים יהא ציבורי בלבד. בעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. רישום השטח על שם עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.
- (5). תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית פיתוח מפורטת בהתאם לנספח הפיתוח (נספח מס' 3) בקנ"מ 1:250 על כל שטח הפארק.
- (6). תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ של 1:100 עבור השטח המסומן בנספח הפיתוח (נספח מס' 3) כ"שלב 1". בנוסף, תכנית הפיתוח תכלול דרכי גישה ונגישות לשצ"פ זה, בהתאם לקיים ובהתאם לתכנון הכבישים לאזור זה.
- (7). תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת היתר בניה לגני הילדים תוך הסדרת כניסה נפרדת לגני הילדים, בתיאום ואישור אגף מבני ציבור ומהנדס העיר או מי מטעמו.
- (8). תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה לענין הקרבה לכביש עקיבא אזולאי והאמצעים שיש לנקוט בעניין זה.
- (9). תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית על פי דרישת מחלקת שפ"ע.
- (10). תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום העתקת הדקל בתא שטח 6 מול מח' שפ"ע בעיריית ירושלים.

6.3 תנאים למתן טופס 4

- א. תנאי למתן טופס 4 למגורים יהיה ביצוע פיתוח השצ"פ המסומן בנספח מס' 3 כ"שלב 1" בהתאם לתכנית הפיתוח ובאישור אגף שפ"ע.
- ב. תנאי למתן טופס 4 למגורים יהיה ביצוע ומתן טופס אכלוס לגני הילדים באישור מחלקת מבני ציבור.
- ג. תנאי למתן טופס 4 למגורים יהיה הסדרה בפועל של נגישות לשצ"פ ולגני הילדים.

6.4 מי נגר

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרכזי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

6.5 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.

6.6 סטיה ניכרת

א. גובה הבניה ומס' הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב. 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.
ג. קווי הבנין המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום המרווח בינם לבין גבול החלקה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד. שלבי הביצוע המפורטים להלן בסעיף 7 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה. גובה הגדרות ומפלסי הכניסה והפיתוח ביחס לסביבה המפורטים בנספח הפיתוח ובהוראות התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. ביצוע התכנית


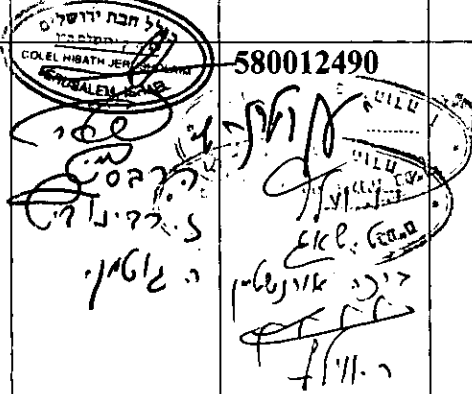
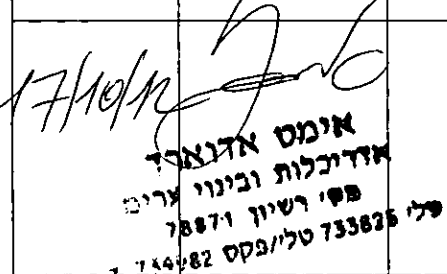
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה לבנין המגורים	1. הגשת תכנית פיתוח מפורטת בהתאם לנספח הפיתוח על כל שטח הפארק, בקנ"מ של 1:250 בתיאום ואישור אגף שפ"ע.
		2. הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ של 1:100 עבור השטח המסומן בנספח הפיתוח (נספח מס' 3) כ"שלב 1", בתיאום ואישור אגף שפ"ע.
		3. הגשת היתר בניה לגני הילדים בתא שטח 1 בתיאום ואישור אגף מבני ציבור ומהנדס העיר או מי מטעמו.
2	תנאי למתן טופס 4 לבניין המגורים	1. ביצוע פיתוח השצ"פ "שלב 1", לשביעות רצון מהנדס העיר ובאישור אגף שפ"ע.
		2. ביצוע ומתן טופס 4 לגני הילדים לשביעות רצון מחלקת מבני ציבור.
		3. תנאי לטופס 4 למגורים יהיה הסדרה בפועל של נגישות לשצ"פ ולגני הילדים.

7.2 מימוש התכנית

- א. תוקף התכנית הוא למשך 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
- ב. במידה ובתוך 10 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, תפקע התכנית דנן. במידה ותפקע התכנית, יהיה מצב 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 וינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, תפקע אף אז תוקף התכנית דנן, כמפורט לעיל.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		580012490		כולל חיבת ירושלים	מגיש התכנית
				ל"ר	יזם בפועל
		580012490		כולל חיבת ירושלים הרבסט אריה בשער חב' קבלנית בע"מ ויילף ישראל משה שאג טלי (מטיל) אורנשטיין ברכה ווילף שלמה זלמן ווילף רפאל עירית ירושלים – האגף לנכסי העיריה	בעלי עניין בקרע
			30443137 54770045	אדוארד אימס יצחק פנט	עורך התכנית