

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
ת"א 10, 2006
בית קובץ
תקנים

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14430

שם תוכנית: מתחם מגורים ברח' תובל

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>19.12.12</u> 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><u>עליזה צפיר</u> נ"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התוכנית משתרעת על שטח של 5593 מ"ר, ברח' תובל בשכונת רוממה בירושלים. התוכנית המוצעת מבקשת לשנות את יעוד הקרקע ממוסד למגורים ולשטח ציבורי פתוח, ולהוסיף שטחי בניה לשלושה בנייני מגורים וחניון תת קרקעי. מבני המגורים החדשים הינם בני 11 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ועוד 5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת שישמשו לחניה תת קרקעית משותפת ומחסנים. מספר יחיד בתוכנית הינו 97. ההפרשה לצרכי ציבור תהווה 40% משטח התוכנית. אחוזי הבניה לשטח עיקרי למגורים מעל הכניסה הקובעת יהיו כ 300%.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

כיום שטח התוכנית משמש לחניה, ובנויים בו צריפים מבנים מקורים בפח וסככות בני קומה אחת.

מעמד מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התוכנית הוא בעלי הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<ul style="list-style-type: none"> • מתחם מגורים ברח' תובל 	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>14430</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	יפורסם ברשומות
	<p>5593 מ"ר</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף 	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 4</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 20.5.2012</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • כן • ועדה מחוזית 	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 219575
 קואורדינטה Y 633188
 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, רח' תובל. השטח מצפון למאגר מים.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות

נפה • חלק מתחום הרשות
 ירושלים
 ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רוממה
 יפורסם ברשומות רחוב תובל מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	• מוסדר	• חלק מהגוש	174,166	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

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
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
19/2/2006	5496	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מק/8184.	• ביטול	מק/8184
18/6/1989	3670	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3614 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	• שינוי	3614

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	20.3.12	1	לי"ר	1:250	מנחה(1)	נספח בינוי
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	20.3.12	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	20.3.12	1	לי"ר	1:250,1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אייל קראוס	20.3.12	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה והניה
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	20.3.12	1	לי"ר	1:250	מנחה	סקר עצים
	ו. מחוזית	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	4.12	לי"ר	68	לי"ר	רקע	חורי"ד סביבתית

(1) נספח הבינוי יהיה מנחה למעט הנתונים הבאים: קווי בנין, מפלסי פיתוח, גובה בניה מרבי ומספר קומות מרבי שהינם מחייבים.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0544363202		רח' יפו 216 ירושלים קומה 9	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	513585760	קריית הרבנים בע"מ	לי"ר

1.8.2 זום בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	513585760	ח.פ.	לי"ר	לי"ר	רח' יפו 216 ירושלים קומה 9		0544363202		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	נחום מלצר	07443930	10346	לי"ר	גן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים	02-6797744	052-3319526	02-6796640	mic_arc@017.n et.il
מודד	אלסטר ראובן	002408938	502	ממ"ד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	לי"ר	כנפי נשרים 68, ירושלים	02-6522294	050-5331854	02-6522596	meimad@meimad- ad-sur.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	אייל קראוס	022033823	88003	לי"ר	הרטום 14, בנין גמאטרוניק - קומה 2, ירושלים 91350	02-5328814	052-3860113	02-5400433	ckroads@kraus- eng.co.il
יועץ סביבתי	ד"ר	רון לשם	050152685	לי"ר	514131 291	הנטיקה 34 קריית יובל ירושלים	02-6427729	052-2603802	02-6427103	eshl@eshl.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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

שינוי יעוד משטח למוסד לשטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ והקמת 3 בנייני מגורים חדשים בני 11 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - 1. ממוסד לאזור מגורים ומוסדות ציבור.
 - 2. ממוסד לשטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת הוראות להקמת 3 מבני מגורים חדשים בשטח התכנית.
- ג. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית למגורים ומבני ציבור בתא שטח 001.
- ד. קביעת הוראות בגין אלמנטים/ מבנה להריסה.
- ה. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.
- ו. קביעת קווי בניין מרביים לתא השטח המיועד לבניה.
- ז. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי.
- ח. קביעת שטחי בניה מרביים למגורים ל 10065 מ"ר עיקרי ו 2516 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו 9527 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת, ו 300 מ"ר עיקרי לגני ילדים ושימושים ציבוריים מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- ט. קביעת מס' יחידות הדיור ל-97.
- י. הגבלת מס' הקומות וקביעתו ל 11 מעל לכניסה הקובעת.
- יא. קביעת תנאים לקבלת היתר בנייה ולקבלת היתר אכלוס.
- יב. קביעת הוראות סביבתיות ושלבי ביצוע ואכלוס.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.593
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מתוכם 300 מ"ר לגני ילדים ושימוש ציבורי	10365		+10365	לי"ר	מ"ר	מגורים
	97		+97	לי"ר	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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 כפופים				יעוד	
זיקת הנאה לחולכי רגל	חורשה לשימור	הריסה	עצים לעקירה		תאי שטח
01	002	001	001	מגורים ומוסדות ציבור	001
		002	002	שצ"פ	002
		003	003	דרך מאושרת	003

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
60%	3355	5035	מוסד
30%	1680	558	דרך
10%	558		
100%	5593	5593	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	חניה, מחסנים ושטחי שרות.	
ג.	גני ילדים ושימושים ציבוריים.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>1. תותר בניית שלושה מבנים בני 11 קומות מעל כניסה קובעת ועוד 6 קומות חניה תת קרקעית ומחסנים מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>2. שני המבנים יבנו במרווח מינימאלי של 7.0 מ' זה מזה מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים יהיו בגובה מפלס הרחוב הסמוך לכניסה לבניין. זאת במטרה למנוע יצירת קירות לחזית הרחוב ולשפר את הנגישות. מפלס הכניסה הקובעת בכל בניין לא יהיה מעבר ל- 0.5 מ' ממפלס רחוב תובל בנקודת הכניסה לבניין.</p> <p>4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. מרפסות זיזיות לא יחרגו מקווי הבניין, עומק מרפסת זיזית לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>6. יותרו חדרי אשפה מחוץ לקוי הבניין ובחזית לרחוב ולא יבואו במניין השטחים שבטבלה 5.</p> <p>7. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות מ 85 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>8. שטח מחסן לא יעלה על 10 מ"ר לדירה.</p>
ב.	גמישות	תותר סטייה בגבהי הבינוי המצויינים במסמכי התוכנית, שלא תעלה על 1.0 ± מ'. יותרו שינויים במפלסי הפיתוח בתיאום ובאישור אגף שפ"ע.
ג.	הוראות פיתוח	השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו בהתאם לפיתוח שיוצג בהיתר הבנייה.
ד.	גני ילדים ושימושים ציבוריים	<p>1. שטח כדוגמת המסומן בנספח הבינוי בצבע סגול המצוי בקומת הקרקע של בניין ג והיקפו 300 מ"ר, יותר לשימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י עיריית ירושלים ויחולו עליו הוראות סעיף 6.10 "הפקעות לצורכי ציבור" להלן.</p> <p>2. מתוך השטח המיועד לשימוש ציבורי. יוקצה שטח של 250 מ"ר עבור שתי כיתות גן, אליו יוצמד שטח חצר שגודלו כ 300 מ"ר. שטח בקומה שגודלו 50 מ"ר יוקצה לשרותי קהילה/תרבות/רווחה.</p> <p>3. הכניסות לגני הילדים יהיו בנפרד מהכניסה לבנייני המגורים. הכניסה לפונקציות הציבוריות האחרות תהיה מהחצר ולא מחדר המדרגות של המגורים. התכנון יתואם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת הזהרה בלישכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת</p>

		הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של בניין ג לצרכי ציבור, להערה יתלוה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. 5. תנאי למתן היתר בניה ליעוד הציבורי תהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שמטרתה בחינת השפעת הרעש ההדיות של הסביבה על המבנה הציבורי, ושל הפעילות במבנה על בתי המגורים המתוכננים.
ה.	זיקת הנאה למעבר רגלי	השטח מסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו להולכי רגל. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין. שטח זה יפותח כשביל בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
ו.	קווי בניין	1. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור חניה, מחסנים ושיטחי שירות בתת הקרקע במלואם בלבד, בדומה למצויין בנספח הבינוי. 2. לא תותר קומת חניה בקו בניין זה במידה ואינה בתת הקרקע במלואה, בדומה למצויין בנספח הבינוי.
ז.	סטיה ניכרת	1. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי (למעט קווי הבניין התת קרקעיים במלואם) הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. המרווח המינימאלי בין הבניינים יהיה 7 מ' והינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. תכנית הבינוי המפורטת בטבלה 5 הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. שלביות הביצוע המפורטת בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 6. ההוראות בדבר מפלסי הכניסה של הבניינים הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	נטיעות, גינון
ב.	מעברים ושבילי הליכה
ג.	ספסלי גן ושולחנות גן
ד.	מתקני משחק
ו.	תאורה
4.2.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות: 1. תותר בתחום השצ"פ העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב הצלה

וחרום בלבד. המעבר יכלול מחסום בכניסתו. 2. הקמת קירות אקוסטיים ככל שיקבעו בשלב היתר הבניה. ראה סעיף 6.2 (ג') להלן.		
---	--	--

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (נ"ח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס"ב	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת למפלס הקובעת							מפלס הקובעת	מתחת למפלס הבנייה הקובעת				
												שרות (3)	עיקרי			
כמפורט בתשריט	6	11	34.65	על קרקעי תת, 45 קרקעי 85	29	97	668%	22408	3077	6450	0	2516	(4)10365	001	מגורים ד'	

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בתנאים לרישות התקן.
- (2) גובה הבניה המרבית. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקוני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית על פי נספח הבנייה.
- (3) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח התנועה והחניה בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.
- (4) מתוכים 300 מ"ר עבור כיתות גן ושימושים ציבוריים ו 10065 מ"ר עבור המגורים.
- (5) שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד (בדומה למופיע בנספח הבנייה). לא יותר ניוך שטחי חניה ומחסנים לשימושים אחרים. כל סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
- (6) אחוזי הבניה המרביים למגורים מעל הכניסה הקובעת (ללא שטחי חניה, מחסנים ושימושים ציבוריים) הינם 375%.

6. הוראות נוספות

6.1. פסולת בנין:	
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
6.2. תנאים להיתר בניה:	
א.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
ב.	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 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 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 וזאת מלבד מערכת אספקת המים שבנתה הגיחון בשטח התוכנית אשר תפונה ע"י חברת הגיחון ועל חשבונה מייד לאחר מתן תוקף לתוכנית.
ג.	תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם המחלקה למבני ציבור לעניין תכנון השטחים הבנויים המיועדים לצרכי ציבור, כולל הצגת תכנית של גני הילדים על חצרותיהם והפונקציות הציבוריות האחרות בקני"מ 1:100 הכוללות את החלוקה הפנימית.
ד.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם יחידת הנגישות העירונית.
ה.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לאישור מחלקת גגנות הכוללת: מיקום עצים לשימור, ערוגות והגנות לעצים המיועדים לשימור. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף 6.4
ו.	תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
ז.	תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
ח.	תנאי למתן היתר בניה היתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהיה אישור המחלקה לאכס"ה לעניין פינוי המפעלים המחזיקים בחומרים מסוכנים בקרבת התוכנית.
ט.	תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע קידוחים לאיתור זיהום קרקע ע"פ הנחיות המשרד לאכס"ה.
י.	תנאי למתן היתר חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי למניעת מטרדים סביבתיים לאישור המחלקה לאכס"ה.
יא.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון קיר הפרדה בין חלקה 116 לבין השצ"פ והמעבר הציבורי בזיקת ההנאה.
יב.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מראש ואישור המחלקה לאכס"ה לעניין מיקום פירי אורור בחניונים.
יג.	תנאי למתן היתר בניה, יהיה הגשת נספח אקוסטי הבוחן את רמות הרעש הצפויות בבתי המגורים, השצ"פ והמוסד הציבורי המתוכננים כתוצאה ממקורות רעש שונים הגובלים בשטח התוכנית. הנספח האקוסטי ימליץ, במידת הצורך, על האמצעים הנדרשים למניעת המטרדים ויישום המלצות אלו יהווה תנאי להיתר הבניה.
יד.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף התברואה.
טו.	תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש המגורים יהא הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הפתוח שבין הבניינים.
טז.	בנוסף ראה סעיף שלביות 7.1.
יז.	תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
6.3. רשות העתיקות:	
על פי חוק העתיקות, התש"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.	

6.4. 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. חפירה וואו שינוי מפלס וואו עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
ג.	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.
ד.	באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.
6.5. חניה	
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. בחיבור רמפת הירידה מהמדרכה לחניון לא יבנו קירות המסתירים את שדה הראיה למניעת פגיעה בהולכי רגל.
6.6. 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.
6.7. בתכניות הכוללות חפירה:	
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.8. הריסה	
	המבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
6.9. קולטי שמש על הגג:	
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
6.10. 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.
6.11. חלחול מי נגר	
א.	ממצאי סקר הקרקע כמפורט בסעיף 6.2 (ט) יועברו לרשות המים להתייחסות.
ב.	במידה והממצאים מעידים על נוכחות זיהום קרקע תנחה רשות המים על ביצוע חקירה של מי התהום ומתן הנחיות להיתר למניעת זיהום מי התהום.
ג.	במידה ואין זיהום יינתנו על ידי רשות המים הנחיות להיתר לבנייה משמרת מים מתוקף תמ"א 34 / ב / ד'.
6.12. איכות סביבה	
ד.	מיקום חדרי שנאים יהיה במגרשים הפרטיים בתיאום מראש עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ה.	מיקום חדרי השנאים יהיה בתיאום עם חח"י.
6.13. תנאים למתן טופס 4	
א.	תנאי לטופס 4 יהיה העברת השטחים לעיריית ירושלים בתאום עם המחלקה למבני ציבור ומחלקת נכסים.
ב.	נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס 4.
ג.	בנוסף ראה סעיף שלביות 7.1.
ד.	תנאי למתן טופס 4 יהיה העברת דחסניות האשפה ופעולות השינוע של הסופרמרקט הסמוך לדופן הצפונית של הסופר או במיקום אחר בתיאום עם המחלקה לאכס"ה.
ה.	תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע.
ו.	תנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תוכנית פיתוח בשטח הציבורי הפתוח, לאגף שפ"ע.
- ב. תנאי למתן טופס 4 לבניין ראשון במתחם יהא השלמת פיתוח השטחים המיועדים לציבור בתחום התוכנית, לרבות דרכים, שטחים פתוחים ומבני ציבור, להנחת דעת מהנדס העיר.
- ג. תנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה פינוי מפעל ר.פ.א הסמוך, למעט בניין המעבדות (הבניין של מחלקת ראפאפן לשעבר).

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: קריית הרבנים בע"מ	תאריך: 28.10.12	חתימת הרבנים בע"מ ח.פ. 513585760
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 513585760 ח.פ.	
עורך התוכנית	שם: נחום מלצר (רשיון: 10346)	תאריך: 28.10.12	חתימה: מלצר, נחום א. כהן אדריכלים שחפזת מס' 540222387
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם:	תאריך:	חתימה:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: קריית הרבנים בע"מ	תאריך: 28.10.12	חתימת הרבנים בע"מ ח.פ. 513585760
	תאגיד:	מספר תאגיד: 513585760 ח.פ.	