

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12103 א'

שם התכנית: מבני מגורים חדשים
רח' שלמה אלקבץ, גבעת שאול

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לחליטה בנים: <i>5810</i> 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><i>אליקבץ</i> נו"ר להוצאה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה בניית פרויקט מגורים עפ"י מדיניות תכנית המתאר החדשה לירושלים באזור גבעת שאול והמדיניות כפי שנקבעה בעיריית ירושלים לגבי השכונה. ז"א הפרשת 40% מהשטחים לצרכי ציבור. גובה בינוי 8 קומות. התכנית תואמת מדיניות זו ובאה לממש אותה הלכה למעשה.

התכנית מציעה שילוב של מגורים ומבני ציבור תוך הסדרת התנועה, ושטחי הציבור הפתוחים באזור.

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבני מגורים חדשים- רח' שלמה אלקבץ, גבעת שאול 12103א' 3721 מ"ר.	1.1 שם התכנית
	1.2 מספר התכנית
	1.2 שטח התכנית
מתן תוקף 02 05.11.2012	1.3 מהדורות שלב מספר מהדורה תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית כן ועדה מחוזית ל"ר תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה לא	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי
	1.5 מקום התכנית
ירושלים 218175=X 633175=Y	1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קואורדינטות
פינת הרחובות שלמה אלקבץ ואונקלוס	1.5.2 תאור מקום
ירושלים	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
ירושלים. גבעת שאול שלמה אלקבץ	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית
	1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30160	מוסדר	חלק מהגוש	31-33 45-47 99,101,102	

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 מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לייר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/7/59
5166-תכנית חניה בירושלים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.10 ו' שבט התשי"ע
1726	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 1726.	י.פ. 3248	15/9/1985

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי' יגאל לוי	05.11.2012	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדרי' יגאל לוי	05.11.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדרי' יגאל לוי	05.11.2012	1	ל"ר	1:100	מחייב *	נספח מס' 1 בינוי ופיתוח חלקית *
	ו. מחוזית	אדרי' יגאל לוי	05.11.2012	1	ל"ר	1:100	מחייב *	נספח חתכים וחזיתות חלקית *
	ו. מחוזית	אדרי' יגאל לוי	05.11.2012	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה מס' 3
	ו. מחוזית	אדרי' יגאל לוי	05.11.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב **	נספח נופי מס' 4 חלקית **
	ו. מחוזית	אדרי' יענוץ ופיקוח נופי	19.02.2012	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מחייב	סקר עצים, נספח עצים, חור"ד פקיד היערות – נספח מס' 5

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

* הנספח מחייב לגבי גובה בנייה, מפלסי פיתוח, מס' קומות, קווי בנין, מס' יח"ד, דרוגים ומרפסות.
 ** הנספח מחייב לעניין כניסות למגורים, הכניסות והקשוריים של הולכי הרגל לפארק, גובה ומפלסים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	סכנוי שאול בע"מ	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			02-6541957	ת.ד. 34439 ירושלים	שם רשות מקומית	סכנוי שאול בע"מ	50924851	50924851		מלגרום דוד		
					שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית						
					שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית						

1.8.2 רעלי עניין ריקרקע

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי ענין בקרקע
	02-5389543		02-5383622	הישיבה 10, ים-91343	סכנוי שאול בע"מ	ספרונביץ שרה	94910				
	02-5389543		02-6541957	ת.ד. 34439 ירושלים	רשות מקומית	הרוביץ אברהם מרדכי	5783218				
					שם פרטי ומשפחה	הרוביץ יוחנן	50924851				
					שם פרטי ומשפחה	מלגרום דוד	001373497				
					שם פרטי ומשפחה	ברנמן לאה					
					שם פרטי ומשפחה	גנות בלה	050051085				
					שם פרטי ומשפחה	רטהיימר איל	028656924				
					שם פרטי ומשפחה	ניסנוביץ עזריאל	001001429				
					שם פרטי ומשפחה	ניסנוביץ ברוך	001001452				
					שם פרטי ומשפחה	ניסנוביץ אהרון	001001452				
					שם פרטי ומשפחה	זלמנוביץ רחל	001001445				

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

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אגרונום
	02-6797852		02-6793012	רח הרבנים 9 ירושלים	רשות מקומית	985		יורם אלישיב	מודד מוסמך	מודד
	02-6221893		02-6221625	יפו 33, ירושלים	רשות מקומית	00082240	058398504	יגאל לוי	אדריכל	אדריכל
andir@013.net.il	03-9032190	052-2333555		הכלנית 87 מושב חוגר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		028923696	אדיר-ייעוץ ופיקוח גפני	אגרונום	אגרונום

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 בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2.1 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

פיתוח שצ"פ והקמת 2 מבני מגורים הכוללים 2 גני ילדים ומועדון נוער. כל אחד ממבני המגורים בן 12 קומות בכל חתך מעל 2 קומות תת קרקעיות במלואן לחניה ומחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י מסמכי התכנית.
- ב. שינוי ייעודי הקרקע מייעוד מגורים 2 ודרך מאושרת למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת ודרך מוצעת.
- ג. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי פתוח.
- ד. קביעת הוראות בגין השימושים המותרים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת שטחי הבנייה המרביים כדלהלן:
 1. סה"כ שטחי בנייה 11212 מ"ר מתוכם 5522 מ"ר עיקרי למגורים על קרקעי, 1380 מ"ר לשירות על קרקעי, 200 מ"ר עיקרי תת"ק, 40 מ"ר שירות תת"ק.
 2. 250 מ"ר עבור גני ילדים, ו-250 מ"ר עבור מועדון נוער.
 כל זאת לא כולל שטחי החניה עבור המגורים.
- ז. קביעת הוראות בגין סה"כ יח"ד בשני המבנים: 66 יח"ד חדשות.
- ח. קביעת בינוי ל- 12 קומות מגורים ומבני ציבור בכל חתך, מעל קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות במלואן.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- י. קביעת הוראות בגין עצי לשימור והעתקה.
- יא. קביעת הוראות בגין נגר עילי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית- דונם	3.721
------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (-) / (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		66	+66	0	יח"ד	מגורים (שטח עיקרי)
עפ"י תכנית מאושרת 1726		5713.6	+2365.6	3348	מ"ר	
		500	+500	0	מ"ר	מבנה ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	עצים להעתקה	עץ להעתקה	הריסה		
001	001	001	001	001	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				002	דרך מאושרת
	003	003	003	003	שצ"פ
	004	004	004	005, 004	דרך מוצעת

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 ומבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

- א. מגורים.
- ב. שירותים נלווים לרבות חניה ומחסנים.
- ג. מועדון נוער.
- ד. גני ילדים.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

- א. בניית 2 מבני מגורים בעלי 12 קומות עבור מגורים ומבני ציבור מעל חניה ומחסנים.
- ב. שטח דירה ממוצע יהיה 102 מ"ר מירבי כולל מ"ד.
- ג. בניית 2 גני ילדים בגודל של 125 מ"ר כל אחד בצמוד לחצר בגודל של 125 מ"ר כל אחד, בקומת הקרקע ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
- ד. בניית מועדון נוער בגודל של 250 מ"ר, בקומת הקרקע ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
- ה. מפלס ה-0.00 של המגורים וגני הילדים יהיה 783.75, מפלס הקרקע של הבינוי ומועדון הנוער כלפי השצ"פ יהיה 780.70.
- ו. בין השצ"פ למבנה יותרו הבדלי מפלסים של מטר בכיוון הטופוגרפיה הטבעית.
- ז. גובה הגדרות של המבנה לא יעלו על 1.5 מ'.
- ח. המרפסות יהיו בתחום קווי הבניין בלבד ע"פ נספחי הבינוי ובתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בשל ניצפות המבנים מכיוון הכניסה לעיר.
- ט. לא תותר מרפסת זיזית מעבר ל-1.5 מ' ממעטפת המבנה.
- י. שטח מחסן לא יעלה על 10 מ"ר מירבי לדירה.
- יא. יוקם קיר חוצץ בין שביל זיקת ההנאה המוצע ובין חלקה 88 המיועדת למעבר ציבורי עפ"י המסומן בנספח הבינוי. הקיר יהיה בנוי מאבן, בגובה 1.2 מ' ממפלס המעבר הציבורי, ומעליו גדר קלה עם צמחיה באופן שיסתיר לעוברים ושבים את המגרש הסמוך.

ב. עיצוב אדריכלי

- א. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-30% מפני חזיתות המבנים.

ג. חניה

- א. פתרון החניה יינתן בקומות החניה מתחת לקומות מגורים ובתת הקרקע בלבד, ע"פ נספח הבינוי.
- ב. מס' מקומות החניה יקבע לפי התקן בעת מתן היתר בניה.

ד. תנאים למתן היתרי בנייה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום החזיתות והתכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, כיוון שהתכנית חלה באזור הנצפה מכיוון הכניסה לעיר.
- ב. 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 סלולרים), 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.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע וקומה תת קרקעית של הבניין (כמפורט בניספח הבינוי) לצרכי ציבור, ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחלת בניה בפועל של הכבישים בתחום התכנית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני המגורים יהיה מתן היתר בניה עבור כיתות הגן ומועדון הנוער בתחום מבני המגורים.
- ו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת תכניות פיתוח שטח מפורטת עבור השטח הציבורי הפתוח הכלול בתוכנית וכן של המעברים לשצ"פ.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.
- ח. באזור המסומן בנספח מס' 1, נספח הבינוי, כאזור לנטיעה נמוכה, לא יינטעו סוגי עצים גבוהים אשר עלולים להצליל על המבנה מצפון.

ה. תנאים לטופס איכלוס

- א. תנאי למתן טופס 4 יהיה סיום בנית הכבישים בפועל. במידה ולעת הוצאת היתרי הבנייה לא יהיה צורך בהרחבת רחוב אלקבץ, השטחים יפותחו ביחד עם השטח הציבורי הפתוח באותו המפלס.
- ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה מתן טופס אכלוס לגני הילדים ומועדון הנוער לשביעות רצון מחלקת מבני ציבור.
- ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת כל פיתוח השטח הציבורי והמעברים, לשביעות רצון אגף שיפור פני העיר ומהנדס העיר או מי מטעמו.

ו. הוראות פיתוח- נטיעת עצים בוגרים

- ו. באזור המסומן בנספח הבינוי כאזור לנטיעה נמוכה, לא יינטעו סוגי עצים גבוהים אשר עלולים להצליל על המבנה מצפון.

ז. זיקת הנאה למעבר רגלי

- א. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. שטחים אלו יפותחו כשביל גישה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה בלבד.
- ד. זיקת הנאה להולכי רגל יכללו נטיעות עצים מ-2 צידי המעבר וכן אפשרות למעבר תשתיות תת קרקעי.
- ה. זיקת הנאה הצפונית תבוצע כהרחבה של המעבר הציבורי הסמוך לו.

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושים

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

4.2.2 הוראות

- א. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.
- ב. פיתוח השצ"פ יעשה בהתאם למופיע בנספח הבינוי ובתאום התכנון להמשך הפארק ע"פ תכניות הפיתוח.
- ג. תינתן הקלה במפלסים של נספח פיתוח בתיאום ואישור אגף שפ"ע (נספח מס' 4).

4.3 דרך מאושרת

- א. דרך כהגדרתה בחוק תכנון והבניה התשכ"ה 1965- למעט מסילת ברזל.
- ב. במידה ולעת הוצאת היתרי הבניה לא יהיה צורך בהרחבת רחוב אלקבץ, השטחים יפותחו כשטח ציבורי פתוח.
- ג. רחוב אונקלוס, לרבות המדרכה, ישמור על מרחק של 3 מ' מפני המבנה הדרומי לתכנית, בהתאם לנספח התנועה.
- ד. רוחב המדרכות משני צידי הדרך לא יפחת מ 1.5 מ' פנויים למעבר הולכי רגל ללא כל מכשול, גדר או הפרעה.

4.4 דרך מוצעת

- א. דרך כהגדרתה בחוק תכנון והבניה התשכ"ה 1965- למעט מסילת ברזל.
- ב. במידה ולעת הוצאת היתרי הבניה לא יהיה צורך בהרחבת רחוב אלקבץ, השטחים יפותחו כשטח ציבורי פתוח.
- ג. רחוב אונקלוס, לרבות המדרכה, ישמור על מרחק של 3 מ' מפני המבנה הדרומי לתכנית, בהתאם לנספח התנועה.
- ד. רוחב המדרכות משני צידי הדרך לא יפחת מ 1.5 מ' פנויים למעבר הולכי רגל ללא כל מכשול, גדר או הפרעה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעת	הכנסת תא משטח (%)	צפיפות (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	גובה מרבי (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	ניסוי שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני									מתחת לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת			
אזורי			3	12	45-80%	30	66	+36.6	502	11212	660	2910	40	200	2232	001	מגורים ומסודות ציבור
כמסומן בתשריט											3570	80	410	1430	5722		סה"כ

הערה לטבלה:

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

1. ניתן יהיה להוסיף קומות חניה תת קרקעיות במלואן, מעבר למפורט בטבלה לעיל, בהתאם לתקן התקן בעת מתן היתר הבניה. לא ניתן לנייד זכויות של שטחי מחסנים ושל שטחי חניה.
2. אחוזי הבניה המירביים (ללא שטחי מחסנים וחניה כאמור בלבד לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. גובה מירבי, מעבר לגובה זה תותר קומה טכנית עבור ח. מדרגות, ח. מכוונות, מעלית ומעקה תקני.
3. סה"כ 12 קומות בכל חתך, מעל לקומות חניה ומחסנים תת קרקעיות במלואם.
- 4.

6. הוראות נוספות

א. פינוי פסולת

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.

ב. עצים לעקירה/שימור/העתקה

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו 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.
- ג. על מגיש התוכנית להגיש תוכנית פיתוח בשצ"פ המתוכנן, שתכלול שתילות חילופיות כמס' וגודל (10 ומעלה) העצים הנעקרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.
- ד. יינטעו עצים בשבילים המחברים בין רח' שלמה אלקבץ לשצ"פ המתוכנן.
- ה. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף ה' הנ"ל.
- ז. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 8 עצים חלופיים גודל לפחות 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום.
- ח. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיייה כתנאי לטופס אכלוס.

ג. רשות העתיקות

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

ד. עודפי עפר

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית. באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ה. 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.

ו. הריסה

כל המסומן בתשריט בצבע צהוב להריסה, ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

ז. החדרת מי נגר ונקז לתת קרקע

1. יש להבטיח כי 20% לפחות מתאי שטח 001-002 יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. השטחים האטומים יחוברו לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות, שיפועים מתוכננים בחצרות וכד'.
3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

דרכים

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבביים וחדירים.

שטחים פתוחים

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול 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.

ח. סטייה ניכרת

- א. סטייה מקווי הבניין המירביים כפי שמוצגים בתשריט תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.
- ב. מס' הקומות יהיו 12 לכל חתך מעל קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים במלואם, כל חריגה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ג. המפלסים המחייבים המופיעים בנספח הבינוי (נספח מס' 1) הינם מחייבים. כל חריגה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ד. סטייה מהוראות שלביות הביצוע כפי שמופיעים בסעיף 7.1 תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.

ט. היטל השבחה

- 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, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ט. הוראות בזמן בניה

מעבר משאיות בתקופת הבניה יבוצע מהצד הדרומי של התכנית. זאת על מנת לצמצם את מטרדי הבניה הנובעים ממימוש התכנית בתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב ראשון	תנאי למתן היתר בניה	התחלת בניה בפועל של הכבישים בתחום התכנית
	תנאי למתן היתר בניה עבור מבני המגורים	מתן היתר בניה עבור כיתות הגן ומועדון הנוער בתחום מבני המגורים.
	תנאי למתן היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח מפורטת עבור השטח הציבורי הפתוח הכלול בתכנית וכן של המעברים לשצ"פ בהתאם לנספח פיתוח (נספח מס' 4) בקני"מ 1:250 על כל שטח הפארק.
	תנאי למתן היתר בניה	תכנית בקני"מ 1:100 לפיתוח השטח שמעוגן בשלבויות ע"פ תכנית זו. וכן הצגת תכניות של המעברים לשצ"פ.
שלב שני	תנאי להתחלת עבודות בשטח	הקמת קיר חוצץ בין שביל זיקת ההנאה המוצע בתכנית ובין חלקה 88 המיועדת למעבר ציבורי, בגובה 1.2 מ' ממפלס המעבר הציבורי ומעליו גדר קלה עם צמחיה באופן שיסתיר לעוברים ושבים את המגרש הסמוך.
שלב שלישי	תנאי למתן טופס 4	סיום בנית הכבישים בפועל. במידה ולעת הוצאת היתרי הבנייה לא יהיה צורך בהרחבת רחוב אלקבץ, השטחים יפותחו ביחד עם השטח הציבורי הפתוח באותו המפלס.
	תנאי למתן טופס 4	מתן טופס אכלוס לגני הילדים ומועדון הנוער לשביעות רצון מחלקת מבני ציבור.
	תנאי למתן טופס 4	השלמת כל פיתוח השטח הציבורי והמעברים בתוך תחום תכנית זו לשביעות רצון אגף שיפור פני העיר ומהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/4/12		סביוני שאול בע"מ 513643726			מגיש התוכנית
25/12/12		סביוני שאול בע"מ 513643726			בעלי עניין בקרקע (בעלים)
		מערת בע"מ 511806085			
		תבור בע"מ ע"י הגדש הייטק ע"י מאיר חזוני			
			050051085	גנות בלה	
			001001452	ניסינבוים ברוך	
			50924851	מלגרום דוד	
			5783218	הורביץ יוחנן	
			58398504	אדרי יגאל לוי	עורך התוכנית