

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' 5981 א'
בניין מגורים חדש - אברבנל 12, רחביה

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 לחליטה ביום: <u> </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 style="text-align: center;"><u> </u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית 5981/א'

בניין מגורים חדש - אברבנל 12, רחביה

התכנית במסגרת חלקה מס' 40 בגוש 30038 ברח' אברבנל בשכונת רחביה בירושלים.

בתכנית מוצע בינוי לבית מגורים בן 9 יח"ד – במימדים הדומים למבני המגורים בחלקות שבסביבה, במסגרת הגובה המירבי של תכנית מס' 9988 שהופקדה.

הבינוי המוצע הינו למבנה מדורג בן 4 קומות מגורים עיליות מעל קומות מגורים, שרות וחניה. הקומה העליונה נסוגה בחזית הפונה לרחוב אברבנל – כך שנוצר בחזית הדרומית בינוי של שלוש קומות.

מתוכננות שתי קומות חניה תת קרקעיות, תוך תכסית חלקית של הקרקע, המאפשרת גינון ופיתוח ברוב הקף החלקה.

במסגרת התכנית מתאפשרת הרחבת רחוב אברבנל בהתאם לתכנית מס' 1127 שאושרה לתוקף ב-1964.

התכנית המוצעת מתאימה ומשתלבת בפעילות המגורים הסובבת ותאפשר את חיזוקה של שכונת רחביה כשכונת מגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניין מגורים חדש - אברבנל 12 - רחביה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)

יפורסם
ברשומות

מספר התוכנית

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

773 מ"ר

1.3 מהדורות

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1 מספר מהדורה בשלב

1

24.04.14

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 תנאים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 631425
קואורדינטה Y 220390

מגרש פנוי ללא בינוי, במערב ובצפון גובל במגרשי מגורים, במזרח בשצ"פ- גן הכוזרי ובדרום בדרך- רח' אברבנל

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות

נפה ירושלים

יישוב ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה

רחביה

רחוב

אברבנל

מספר בית

12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30038	• שומה	• חלק מהגוש	40	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5981	• כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מספר 5981	י.פ. 5287	1.4.2004
1127	• ביטול	התכנית מבטלת את תכנית מספר 1127	י.פ. 1075	5.3.1964
תכנית מתאר לירושלים- תמ 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	י.פ. 687	16.7.1959

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250, 1: 500	-	1	24.04.14	אייל שער - אדריכל ובונה ערים	ועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	• מחייב	-	13	-	24.04.14	אייל שער - אדריכל ובונה ערים	ועדה מחוזית	
נספח בניוי, חניה ופיתוח (נספח מס' 1)	מנחה	1: 250, 1: 500	-	1	24.04.14	עדה כרמי - מלמד אדריכלים	ועדה מחוזית	

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				רשות מקרקעי ישראל		יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318878		40

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקרקעי ישראל		יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318878	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• נעלים			מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל		יפו 216 י-ם	02-5318888		02-5318878	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ובונה ערים	53372009	32647	-	-	טשרניחובסקי 5 ירושלים	02-5633434	0522-582217	02-5633783	shaar_es@netvision.net.il
אדריכלית המבנה	אדריכלית ובונה ערים	744115	3518	-	-	קפלן 17, ת"א	03-6912112		03-6912108	
מוודד	מוודד מוסמך	2408938	502	-	-	כנפי נשרים 68, י-ם	02-6522294		02-6522596	

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	

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 השטח מאזור למוסד לאזור מגורים ג'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור למוסד לאזור מגורים ג'.
- ב. התאמת הבינוי המאושר לבניה למגורים עבור 9 יחידות דיור למבנה בגובה 4 קומות עיקריות מעל 3 קומות תת קרקעיות, כמונחה בנספח בינוי מס' 1.
- ג. קביעת סך השטחים לבניה 2295 מ"ר מהם 800 עיקרי ו- 180 מ"ר שרות מעל לכניסה הקובעת ו- 115 מ"ר עיקרי ו-1200 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
- ד. קביעת הוראות להרחבת דרך.
- ה. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- ח. קביעת הוראות בגין טיפול בגדר גן הכוזרי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	915		+ 915	0	מ"ר	מגורים
מנחה	9		9+	-	מס' יחיד	
מצב מאושר לפי תכנית 5981.	0		- 1595	1595	מ"ר	מוסד

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
גדרות ומדרגות להריסה	חלוקה	עצים לעקירה		
40a	40a	40a	40a	מגורים ג'
40b	40b		40b	דרך

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
97%	755	מגורים ג'		97%	755	שטח למוסד
3%	18	דרך		3%	18	דרך
100%	773	סה"כ		100%	773	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	כל התכליות המאושרות לאזורי מגורים בתכנית המתאר תמ/62 לירושלים.
4.1.2	הוראות
א.	זכויות בניה: אחוזי ושטחי הבניה המירביים מצויינים בסעיף 5 להלן ובנוסף תותרנה שטחי מרפסות מקורות בהתאם לתקנות.
ב.	קווי בניין: קווי הבניה העיליים מעל מפלס הכניסה הקובעת מצויינים בתשריט בקו ונקודה בצבע אדום. קווי הבנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת מצויינים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום. תתאפשר בניית רמפות, מדרגות ומבני פיתוח ותשתית מתחת ומעל למפלס הכניסה הקובעת במרווחי הבניה עד קו בנין אפס וכן קרוי ובנית קורות בטון או מתכת במרווח בין קו הבניין והמגרש המערבי. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה סימון פתרון חפירת רמפת הכניסה ובניית חלקי המבנה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, הצמודים לגבול המערבי של התכנית, באופן שימנעו התמוטטות ולנזקים לגדר האבן ויבטיח את השמירה על העצים הקיימים הסמוכים לגבול המערבי של התכנית כמסומן בנספח הבינוי.
ג.	בינוי מנחה: מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מחייב חלקית לעניין הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים, מרפסות זיז, טיפול בגדר גן הכוזרי ושלבויות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1..
ד.	מרפסות: תותרנה בניית מרפסות זיז לא מקורות, הבולטות מקווי הבניין, בעומק של עד 60 ס"מ מעבר לקו בנין בחזיתות צדדיות ו-1.60 מ' מעבר לקו בנין בחזיתות קדמית ואחורית. השטח הממוצע של מרפסות ליחידת דיור – יהיה 12 מ"ר בהתאם לתקנות. מבנה המעקה יהיה ממתכת.
ה.	מפלס הכניסה: מפלס הכניסה הקובעת הינו מנחה וניתן לניידו עד מטר למעלה או למטה, ובתנאי שהרום המירבי של מעקה גג המבנה לא יעלה על גובה מוחלט של 813.8 מ' מעל פני הים.
ו.	חומרי גמר: תאום חזיתות וחומרים עם מהנדס עיריית ירושלים. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מרכיבי מבנה ממתכת, זכוכית ובטון חשוף חלק.
ז.	קולטי שמש: בגגות יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח.	גדרות: הגדרות תוקמנה מאבן מרובעת מסותת בעיבוד טובזה. גובה הגדר הבנויה עד גובה 90 ס"מ ממפלס רחוב גובל ומעליה ניתן להתקין גדר לא אטומה / גדר מרושתת/ גדר מסורגת. לא תותר הקמת גדרות בחומרים זרים לשכונה ולרוח המקום כדוגמאת נירוסטה, זכוכית או עץ.
ט.	עצים בוגרים: יש לשמור מרחק עבודה בשיעור 3 מ' מהעצים הבוגרים הגובלים בתכנית למניעת הפגיעה בהם. במקרה של פגיעה בעץ המיועד לשימור בחלקה הגובלת ממערב ינטע עץ חלופי ע"י וע"ח מגישי הבקשה להיתר.
י.	תנאים להתר בניה: ראה סעיף 6.1 להלן.
יא.	סטייה ניכרת: הנושאים הבאים יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002: חריגה משטחי בינוי, מקווי בנין, ממספר הקומות וגובה המבנה. תוספת השטחים המיועדים למרפסות. חריגה משלבויות ביצוע הריסת הגדר.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	דרך למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רותכן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובהתאם לתכנית 5981.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (1)				מספר קומות	קווי בנין (מטר) (4)										
			מתחת לכניסה הקובעת		מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)		תכסית (%) משטח תא השטח (5)	גובה מבנה (מטר) (3)	מספר קומות	קדמי							
			עיקרי	שרות								עיקרי	שרות	צידני ימני	צידני שמאלי	אחורי		
מגורים ג'	40A	755	800	180	115	1200	2295	305	9	12	45% 15%+ תכסית ברוטו	16	4	3	6	2	4	5

הערות לטבלה:

- (1) שטחי הבנייה העיקריים המפורטים בטבלה שלעיל - כוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי שרות ומרחבים מוגנים וכיו"ב.
- (2) שטחי הבנייה כוללים את כל השטחים שבתחום המעטפת לרבות שטחי שירות ומרחבים מוגנים וכיוצ"ב. סה"כ השטחים המירביים, עיקרי + שירות מעל מפלס ה- 0.00 לא יעלו על 145%. (כולל שטח עיקרי בקומה תחתונה- מינוס 3).
- (3) גובה המבנה המירבי הינו 16 מ' מעל מפלס קומת קרקע תחתונה. מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תיקני, חדר טכני וחדר מדרגות בהיקף מצומצם ועל פי נספח הבינוי בלבד. (הגובה כולל גובה קומה תחתונה כ- 3 מ' שמתחת לכניסה הקובעת.)
- (4) קווי הבניין הינם לשטחים מעל פני מפלס הכניסה הקובעת. קווי הבניין התת- קרקעיים הינם כמסומן בתשריט.
- (5) אחוז התכסית הבניה הינו מעל הכניסה הקובעת ומוגבל ל 45% תכסית נטו + 15% תכסית ברוטו. מתחת למפלס הכניסה הקובעת שיעור התכסית הבנויה עד 80%.

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

א. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות והצלה וקבלת אישור כיבוי אש לדרישות

הבטיחות ומניעת דלקות למבנה שיתוכנן במגרש.

ב. הגשת תכנון מפורט לקווי הביוב והניקוז העירוניים והביתיים המתוכננים בשטח התכנית והתחברותם למערכת הביוב והניקוז העירונית הקיימת בסביבה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור מח' הביוב בעיריית ירושלים. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר, תכנון של קווי ביוב וניקוז זמניים, כדי לאפשר זרימה חופשית של ביוב ומי גשם בעת הבניה בשטח התכנית ותכנון של קווי הביוב והניקוז הסופיים. ההתוויה וההטיה של קווי הביוב והניקוז בתחום התכנית, תעשינה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב בעיריית ירושלים. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

ג. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של קווי המים העירוניים והביתיים המתוכננים בשטח התכנית והתחברותם למערכת המים העירונית הקיימת בסביבה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור מח' המים בעיריית ירושלים. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט העתקת קווי ואביזרי מים הקיימים בשטח. הקמת קווי המים החדשים תעשה ע"י מח' המים בעיריית ירושלים, על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה המוצעת ושל דרכי הגישה אליה, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

ה. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל, בדבר הצורך לתכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג במידה וידרש. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. לא תותר הקמת חדר שנאים מעל לקרקע. במידה שידרש להקים חדר חשמל - הוא יוקם באזור החזית המזרחית.

ו. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם פיקוד עורף בדבר פתרון המיגון בשטח.

ז. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה בעיריית ירושלים בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.

ח. תנאי למתן היתר חפירה/בניה הוא תאום עם המח' לאיכות הסביבה בנושאים כגון מניעת חדירת גז ראדון או/ו שחרורו, הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום אויר בעת הבניה.

ט. תנאי למתן היתר בניה - תאום עם רשות העתיקות לפי סעיף 6.6 שלהלן.

י. תנאי למתן היתר בניה - מילוי התנאי בהתאם לסעיף מס' 9 ו' שבתכנית מס' 5981, בו מצויינים שלבי הוצאת היתרי הבניה וביצוע הבניה בפועל כפי שמפורט להלן:

(1) **שלב א'** - בשלב ראשון ינתן היתר להריסת הגדר הקיימת בחלקו הצפוני של השטח הפתוח הציבורי שבתכנית 5981 ושמועדת להריסה בתשריט התכנית.

הריסת הגדר הקיימת תהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

לא ינתן כל היתר חפירה/בניה נוסף בשטח אלא לאחר השלמת ביצוע כל האמור לעיל.

(2) **שלב ב'** - לאחר ביצוע האמור לעיל, ינתן היתר בניה להקמת הבניין המוצע בחלקה 40 כמפורט בנספח מס' 1.

6.2 חנייה

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותנתן אפשרות להוסיף הכללת שטחי שרות מעבר לתקן החניה לצורך יצירת רוזבת חנייה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה המוצעת ושל דרכי הגישה אליה, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים.

6.3 הוראות בנושא תשתיות

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובצמוד למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עירית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

6.4 גדרות/מדרגות להריסה

הגדרות/ מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר.

6.5 עצים לעקירה

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

6.6 הוראות בנושא עתיקות

- א. התכנית מצויה בתחום אתרי העתיקות ממילא – קרן היסוד שהוא אתר עתיקות מוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 1091 מיום 18.5.64).
- ב. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית תאום עם רשות העתיקות וקבלת אישורה.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות.

6.7 מתקני תקשורת

- א. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

6.8 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה, אם ועד כמה שיחול, בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

שטח הדרך המיועד לצרכי ציבור, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.10 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3 בהוראות התכנית ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אפורים.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ה. 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב ראשון	טיפול בגדר גן הכוזרי	יינתן היתר להריסת חלק הגדר הקיימת בחלקו של השטח הציבורי כמפורט בתכנית מס' 5981.
שלב שני	הקמת המבנה בתא שטח 40 a	לאחר ביצוע האמור לעיל יינתן היתר בניה להקמת הבניין בתא שטח מס' 40 a כמפורט בתכנית זו-5981א'.
שלב שלישי	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
<p>תאגיד/שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל</p>		<p>01-07-2014</p>
<p>מגיש התוכנית יזם בפועל</p>		

שם:	חתימה:	תאריך:
<p>עורך התכנית: אייל שער- אדריכל ובונה ערים ת.ז. 53372009</p>	<p>אייל שער אדריכל כל ובונה ערים משרד: רמב"ד 43 ירושלים טל' 02-5633434, 02-5633283 בית: טשרניחובסקי 6 א' ירושלים טל' 02-5666170, 0522-582217</p>	<p>5.5.14</p>
<p>אדריכלות מבנה: עדה כרמי-מלמד אדריכלים ת.ז. 744115</p>	<p>עדה כרמי-מלמד אדריכלים</p>	

שם:	חתימה:	תאריך:
<p>תאגיד: בעלים: מדינת ישראל-באמצעות רשות מקרקעי ישראל</p>		<p>מספר תאגיד:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>		