

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3593 ג'

שם תוכנית: תוספת יח"ד תוספת קומות, הרחבת יח"ד כמתן מענה לצרכי הקהילה, קריית סאטמר, עזרת תורה, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מלמד: 10.11.18 תועדה השנתית 10.11.18 לאשר את התוכנית</p> <p>התוכנית לא תבצע טענה אישור השר התוכנית נקבעה טענה אישור השר</p> <p>תאריך: 10.11.18</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מטרתה תכנון ראוי ונכון למתחם המאופיין באוכלוסיה הומוגנית, קהילת סאטמר. במסגרת התכנית מוקצה מגרש לשפ"פ, הסדרת חניה תת קרקעית, הקמת מבני ציבור ומסחר, תוספת יח"ד, תוספת קומות והרחבת יח"ד קיימות לצורך שיפור איכות חיי הדיירים.

מגישי התכנית גירוזם הומס אינק ועמותת שיכון רבינו יואל דסאטמר הינם בעלי הזכויות בקרקע והבניינים והוקמו לצורך מתן מענה לצרכי הקהילה ומשמשים למגורי הקהילה בלבד.

קהילת סאטמר מאופיינת במשפחות מרובות ילדים וע"כ קיים הצורך בתכנון המוצע להרחבת יח"ד במתחם. כן לקהילה מספר רב של נישואין בכל שנה מה שמחייב תוספת יח"ד כפתרון למשפחות החדשות.

המטרה שלשמה הוקמה העמותה והחברה הינה מתן עזרה בפתרונות דיור לאנשים בקהילה שאינם בעלי יכולת ואמצעים. הדיור המוצע ניתן לאנשים בקהילה.

במסגרת התכנית מוקצים שטחים לשימוש אוכלוסיית הקהילה כגון: גני ילדים, בית כנסת וכד'.

התכנית מכשירה עבירות בניה.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.

בשטח זה חלות תכניות:

תכנית 3593 א' לחלק ממגרש 270 אשר איפשרה תוספת קומה על המבנים והגדלת יחידות הדיור
תכנית 3477 א' אשר נתנה הרחבות דיור למבנה במגרש 59.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד והרחבת יח"ד כמתן מענה לצרכי הקהילה, קריית סאטמר, סנהדריה, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

3593 ג'

מספר התוכנית

12.147 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

11.12.13 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כ

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

ועדה מחוזית

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 **נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 220/375
 - קואורדינטה Y 633/825
- 1.5.2 **תיאור מקום** מתחם הרחובות אבן האזל, עלי הכהן, דובב מישרים שכונת עזרת תורה
- 1.5.3 **רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 **כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים
 - שכונה עזרת תורה
 - רחוב ל"ר
 - מספר בית ל"ר

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30240	מוסדר	חלק מהגוש		216,200,197
30080	מוסדר	חלק מהגוש	270	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16/07/59
5166 - חניה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	כ"א טבת תשס"ד 15/01/04
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	ב' ניסן תשנ"ו 22/03/96
3593 א'	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 3593 א'	י.פ. 3814	כה חשון תשנ"א 13/11/90
3593	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 3593	י.פ. 3511	ד' טבת תשמ"ח 25/12/87
3477 א'	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 3477 א'	י.פ. 4314	כד' סיון תשנ"א 22/06/95
מק/5022 א'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א'. הוראות תכנית מק/5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	כג' שבט תש"ס 30/01/2000
1839	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 1839	י.פ. 1941	ה' אלול תשל"ג 02/09/1973

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק ליבנד	11.12.13	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק ליבנד	11.12.13	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק ליבנד	11.12.13	1	ל"ר	1:200	מנחה *	נספח מס' 1 – נספח בינוי בנין מס' 1
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק ליבנד	11.12.13	1	ל"ר	1:200	מנחה *	נספח מס' 2 – נספח בינוי בניין מס' 2
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק ליבנד	11.12.13	1	ל"ר	1:200	מנחה *	נספח מס' 3 – נספח בינוי בניין מס' 3
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק ליבנד	11.12.13	1	ל"ר	1:200	מנחה *	נספח מס' 4 – נספח בינוי בניין מס' 4
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק ליבנד	11.12.13	1	ל"ר	1:200	מנחה *	נספח מס' 5 – נספח בינוי בניין מס' 5
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק ליבנד	11.12.13	1	ל"ר	1:200	מנחה *	נספח מס' 6 – נספח בינוי בניין מס' 6
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק ליבנד	11.12.13	1	ל"ר	1:200	מנחה *	נספח מס' 7 – נספח בינוי בניין מס' 7
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק ליבנד	11.12.13	1	ל"ר	1:200	מנחה *	נספח מס' 8 – נספח בינוי בניין מס' 8

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. כשחלק מהנתונים מחייבים – קוי בנין, מס' קומות, מס' יחידות מגורים, נסיגות והריסה.

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 רישון	שם חברה	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				ג'רוזלם הומס אינק חברה בע"מ אצל עו"ד דבון		רח' אליעש 8, ירושלים	02-6231469				
				עמותת שיכון רבינו יואל דסאטמאר	58-016-969-6	גבעת משה 18, ירושלים	02-5377030				

1.8.2 יזם במעל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ג'רוזלם הומס אינק חברה בע"מ אצל עו"ד דבון		רח' אליעש 8, ירושלים	02 6231469			
בעלים				עמותת שיכון רבינו יואל דסאטמאר	58-016-969-6	גבעת משה 18, ירושלים	02-5377030			
בעלים				עיריית ירושלים		כיכר ספרא, ירושלים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם חברה	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	יצחק ליבנר	8695496	17409			אדמית ד.ג. גליל מערבי		050-5334994	153-4-9521104	le.architectura@gmail.com
מודד	מודד מוסמך	שורץ מכאל	312989866	1048	בוטי מדידות		טהון 14 קרית יובל, ירושלים	02-6413002			bottimadidot@013net.net
יועץ תנועה	מהנדס אזרחי	אייל קראוס	022033823	88003	אייל הנדסת כבישים ותנועה		רח' הרטום 14, הר חוצבים, ירושלים	02-5328814		02-5400433	Ek_roads@netvision.net.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
לייר	

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**

הרחבת יחידות המגורים, הגדלת מספר יחידות וקומות במתחם, והקמת חניון תת-קרקעי, בשילוב תכנון מבני ציבור, מסחר שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 ואזור מגורים 2 ואזור מגורים 2 מיוחד ל- אזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור לדת ודרך מוצעת.
- 2.2.2 הוספת 51 יחידות מגורים חדשות, סה"כ 211 יחידות מגורים.
- 2.2.3 קביעת בינוי להשלמת קומה קיימת ותוספת קומה על המבנים הקיימים לשם יצירת יחידות מגורים חדשות.
- 2.2.4 קביעת בינוי לתוספות לשם הרחבות ליחידות המגורים הקיימות בבניינים.
- 2.2.5 קביעת היקף שטחי הבניה למגורים ל- 28619 מ"ר מתוכם 21824 מ"ר עיקרי ו- 6795 מ"ר שטחי שרות.
- ושטחי בניה למסחר 245 מ"ר ושטחי בניה למבני ציבור ודת 2859 מ"ר ושטח לחניון 2913 מ"ר. סה"כ 34636 מ"ר.
- 2.2.6 שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין זיקת מעבר לרכב והולכי רגל.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין מבני ציבור ודת.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- 2.2.11 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.12 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 12.147 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב קיים שאינו מהווה אמירה סטטוטורית		21824	+4811	17013	מ"ר	מגורים (כולל גן ילדים)
		211	+51	160	מס' יחיד	
		206	+ 206	----	מ"ר	מסחר
		2706	+ 944	1762	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	הריסה	עצים לשימור	עצים לעקירה	זיקת הנאה למעבר ברכב	102, 101	מגורים ד'
101	101,302	101	101	302, 101	302, 301	שצ"פ
					201	דרך
					401	מבנים ומוסדות ציבור לדת
					202	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
79	9532	אזור מגורים ד'	17.5	2131	אזור מגורים 1
12	1494	שצ"פ	77	9356	אזור מגורים 2
5	627	מבנים ומוסדות ציבור לדת	2	214	שצ"פ
3.5	446	דרך מאושרת	3.5	446	דרך
0.5	48	דרך מוצעת			
100%		סה"כ	100%		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים, מחסנים, חזית מסחרית בבנינים מס' 3 ומס' 5, גן ילדים בבנין מס' 1 וחניה קרקעית ותת-קרקעית.	
4.1.2	הוראות	
א.	קוי הבנין הינם כמצוין בתשריט : קו נקודה בצבע אדום עבור קו בנין עילי, שני קוים ונקודה בצבע אדום עבור קו בנין תת קרקעי.	
ב.	<p>קוי בנין</p> <p>תנאים להיתר בניה</p> <p>- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 הני"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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים, אישור תכנית חניון כאמור בסעיף 7.1 להלן.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר ראשון הגשת תכנית פיתוח השצ"פים בתחום התכנית, בתאום עם מחלקת שפ"ע ומהנדס העיר בעירית ירושלים.</p> <p>הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור : שימור העצים ; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 6.4 .</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה ראשון תאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתנועה בטוחה וחופשית להולכי רגל בתחום התכנית בזמן הבניה. שיכלול רצף פתוח למעבר הולכי רגל המגשר בין מפלס החניה העליון ובין הכניסה התחתונה לחניון.</p> <p>ה. רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין בגין זיקת הנאה לרכב כמסומן בתשריט וכאמור בסעיף 6.11 להלן.</p> <p>ו. תאום התכנית עם מחלקות כיבוי אש, חשמל, נגישות ותברואה ורטמעת הערותיהם בהיתר הבניה.</p>	
ג.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. פתחים וחזיתות של התוספות ברוח החזיתות הקיימות.
ד.	הריסה	<p>1. המבנים המסומנים בתשריט ובניספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. סגירות המרפסות המסומנות בנספחי הבינוי 1-8 בצבע צהוב מיועדים לפירוק ויפורקו ע"י בעלי הזכויות בחלקה כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ה.	הוראות	- יותר שילוב של מסחר מצומצם ומגורים בבנינים 3 ו-5

<p>כמסומן בנספחי הבינוי 3 ו-5. - יותר שילוב של גן ילדים בבניין מס' 1 כמסומן בנספח הבינוי מס' 1. - כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים רקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים, קולטי שמש, אנטנות וכד' בכל אחד מהמבנים. - תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבניין בכל אחד מהמבנים.</p>		
<p>תותר התקנת מעליות בתוך המבנים ובהתאם לקבוע בהוראות תכנית 5022 ומק/5022.</p>	מעליות	ו.

4.2 דרך ודרך מוצעת**4.2.1 שימושים**

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

4.2.2 הוראות

על פי הקבוע בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

4.3 שטח ציבורי פתוח**4.3.1 שימושים**

גינון, מתקני משחקים, שטחים מרוצפים, ספסלים, ברזיות, מזרקות

4.3.2 הוראות

1. כל פיתוח שטח בתחום השצ"פ יהא בתאום עם אגף שפ"ע בעירייה.
 2. היקף השטח הציבורי הפתוח בתכנית זו לא יפחת מ- 1.5 דונם.
- היקף השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 302 לא פחת מ- 1 דונם.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור לידת**4.4.1 שימושים**

מבני ציבור לידת, בתי כנסת, בתי מדרש, אולם קידושים, שירותים לצרכי הקהילה וגני ילדים.

4.4.2 הוראות

<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת. אסורה. יותר שילוב של חומרים נוספים כגון: זכוכית, מתכות, בטון מוחלק וכד'.</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכלים לעת מתן היתר בנייה בתאום עם מהנדס העיר.</p>	עיצוב אדריכלי
<p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 מרכזית 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 והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p>	תנאים להיתר בניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה	מספר קומות			אחורי		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור לדת		627	401	4	בנין מס' 4	19.50	-	-	456	2859	125	232	28	2474	בית כנסת	
										2913	-	-	2913	-	חניון	
			101	1	בנין מס' 1	20.70		32	340	4619	347	796	563	2497	מגורים	
			101	2	בנין מס' 2	20.70		30		3970	24	392	-	-	גן ילדים	
			101	3	בנין מס' 3	20.70		30		4232	242	699	563	2466	מגורים	
			101	5	בנין מס' 5	17.70		40		5909	484	467	563	2583	מגורים	
			101	6	בנין מס' 6	18.85		25		3255	14	121	-	-	מסחר	
			101	7	בנין מס' 7	18.85		27		3393	831	1203	710	3055	מגורים	
			102	8	בנין מס' 8	18.85	24.6	27	317	3486	25	85	-	-	מסחר	
										3486	281	1016	422	1767	מגורים	
										211	-	34636	3271	6612	6629	18124

* יותר הבלטת קומה טכנית מצומצמת.

** גודל המגרש הינו בקירוב, על פי מדידה גרפית ואינו מהווה הנחייה מחייבת.

*** קווי בניין מתחת למפלס הכניסה הקובעת אפס לכל הכיוונים.

הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ואחסנה ושטחים למרחבים מוגנים.

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בנין:
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.2 תנאי לאיכלוס ראשון ליח"ד החדשות:
יהיה השלמת ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פים והשלמת ביצוע בפועל של החניון בתחום התכנית, לשביעות רצונה של מחלקת תושי"ה, שפי"ע ומחלקת מהנדס העיר בעיריית ירושלים וכאמור בסעיף 7.1 להלן.
6.3 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.
6.4 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. הוראות שימור : חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ג. 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.</p> <p>באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול :</p> <p>נטיעת 3 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ' בפיקוח גנן מקצועי. נציג מחלקת גנות יבקדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
6.5 חניה :
החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. החניה הנדרשת תהיה בתחום מגרשי המגורים כמסומן בנספח בינוי מס' 4 ובאזורים המסומנים בתשריט כבעלי זיקת הנאה לרכב.
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 חיזוק מבנים – תמ"א 38
<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

6.9. בתכניות הכוללות מכפילי חניה או מעליות חניה :	
ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.	
6.10. זיקת הנאה	
א.	השטח המסומן בתשריט בקוים אדומים דקים הינו שטח זיקת הנאה למעבר רכב 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 על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
ג.	מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה ועל חשבונם בלבד.
6.11. בנין/גדר/מבנה מדרגות/פרגולה/חריגות בניה להריסה	
הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט ובניספח הבינוי בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
6.12. חזית מסחרית (בתחום ירושלים):	
א.	על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
ב.	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.
6.13. קולטי שמש על הגג:	
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
6.14. 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.	
6.15. הוראות רישום:	
א.	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ב.	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.16. חלחול מי נגר	
ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לרת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).	
6.17. סטייה ניכרת	
א.	גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 8-1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב.	מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג.	קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד.	שלבי הביצוע הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה.	סטייה מהוראות המורות על הריסה, תיהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

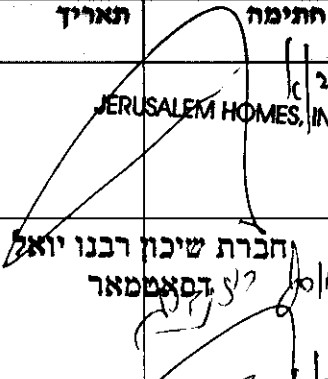

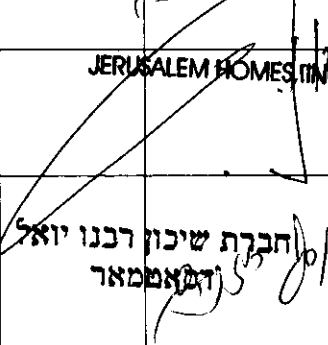
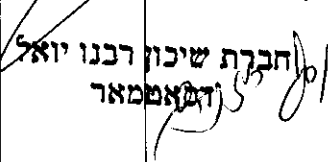
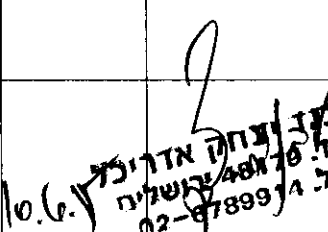
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תנאי להיתר בניה ראשון למגורים	א. אישור תכנית החניון התת-קרקעי בתא שטח 101 ע"י מחלקת תוש"ה ומהנדס העיר. ב. הגשת ואישור תכנית לפיתוח השצ"פים בתא שטח 301, 302 בתאום עם אגף שפע ומהנדס העיר.
2.	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בניין לא תותר בניה בשלבים בבנינים. לא קיימת התלות בבניה בין בניין למשנהו.	
3.	תנאי למתן טופס 4 ראשון למגורים	א. השלמת ביצוע בפועל של החניון לשביעות רצון אגף תוש"ה ומהנדס העיר. ב. השלמת ביצוע בפועל ופיתוח השצ"פים כאמור לעיל, לשביעות רצון אגף שפ"ע ומהנדס העיר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם האגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		JERUSALEM HOMES, INC ג'רוזלם הומס אינק חברה בע"מ אצל עו"ד דבון			מגיש התוכנית
		חברת שיכון רבנו יואל דסאטמאר עמותת שיכון רבינו יואל דסאטמאר	58-016-969-6		מגיש התוכנית
		JERUSALEM HOMES, INC ג'רוזלם הומס אינק חברה בע"מ אצל עו"ד דבון			בעלי עניין בקרקע
		חברת שיכון רבנו יואל דסאטמאר עמותת שיכון רבינו יואל דסאטמאר	58-016-969-6		בעלי עניין בקרקע
		עיריית ירושלים			בעלי עניין בקרקע
		יצחק ליבנד ת.ד. 48176 ירושלים סל 14/87899-02	008695496	יצחק ליבנד	עורך התכנית