

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13101

בניית 20 יח"ד וחניון תת"ק ברחוב חיים ויטל שכונת גבעת שאול ירושלים

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 ירושלים
 11.08.2010
נתקבל
 תיק מס' _____

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: בניית 20 יח"ד וחניון תת"ק ברח' חיים ויטל בשכונת גבעת שאול ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

בהמשך למדיניות התכנון באזור גבעת שאול מוגשת תכנית זו שבמהותה מאחדת 5 חלקות קטנות בנות פחות מ-200 מ"ר כל אחת, למתחם אחד ששטחו 883 מ"ר, עליו ניתן להקים בניין מודרני ולהפקיע ממנו שטחים לצרכי ציבור.

התכנית חלה בגוש 30151, חלקות 5-9 ברחוב חיים ויטל. כיום קיימים במתחם מספר מבנים מוזנחים ובית כנסת אחד. מוצעת הריסת המבנים הקיימים, מלבד בית הכנסת, ובניית 20 יח"ד חדשות מעל חניון תת קרקעי.

עפ"י תב"ע 1003 אושרה הפקעה לצורך הרחבת רח' חיים ויטל בשטח של 93 מ"ר

בית הכנסת (הקדש) ממוקם בחלקה 8 תת חלקה 2 בשטח של כ-89 מ"ר

יש לציין כי בית הכנסת ישמש מבנה ציבור אך בטאבו יהיה חייב להישאר רשום כהקדש.

סה"כ השטח הנוטר לתכנון הוא כ-790 מ"ר.

סה"כ זכויות הבנייה המבוקשות כ-200% שטח עיקרי שהם 1,580 מ"ר.

בנוסף, שטחי השירות יהיו: 240 מ"ר ממ"דים, כ-615 מ"ר חנייה וכ-293 מ"ר מבואות ומדרגות.

סה"כ שטח כולל מבוקש 2,728 מ"ר בנוסף על בית הכנסת הקיים בשטח של 89 מ"ר.

השטח המיועד לתכנון הינו בבעלות פרטית והתכנית מוגשת בהסכמה מלאה של כל בעלי הזכויות בשטח.

לא קיימים כל צווי הריסה או הליכים משפטיים כל שהם לגבי הבנייה הקיימת בפועל, שממילא מיועדת להריסה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	יפורסם ברשומות
בניית 20 יח"ד וחניון תת"ק ברח' חיים ויטל שכונת גבעת שאול ירושלים	מספר התוכנית	
13101		
1.2 שטח התוכנית	שלב	
0.883 דונם		
1.3 מהדורות	מתן תוקף	
שלב		
1.4 סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב	
סוג התוכנית	1	
	תאריך עדכון המהדורה	
	11.7.2010	
	סוג איחוד וחלוקה	
	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	
	<ul style="list-style-type: none"> האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות 	
	<ul style="list-style-type: none"> כן לא ועדה מחוזית לא רלוונטי תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מתאר מקומית 	

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 218300 קואורדינטה X
633050 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: גבעת שאול
רחוב חיים ויטל
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה גבעת שאול
רחוב חיים ויטל
מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30151	• מוסדר	חלק מהגוש	5,6,7,8,9	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	לא רלוונטי

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
שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שנוי	62
שנה עברית: ----- שנה לועזית: 20/09/1963	י.פ. 1032	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1003 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1003 ממשיכות לחול.	שנוי	1003
שנה עברית: ----- שנה לועזית: 2/7/2006	י.פ. 5547 עמ. 3984	תכנית זו משנה את תכנית מס' 11182 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 11182 ממשיכות לחול.	שנוי	11182
15/1/2004	5264	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 לחנייה. הוראות תכנית 5166 לחנייה תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5166
22/3/1996	4393	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 להוספת מעלית חיצונית בצמוד לבנין קיים. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5022

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	נגרי ערבדיה (עב"י)	10.3.2008	לא רלוונטי	18	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	נגרי ערבדיה (עב"י)	10.3.2008	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	נגרי ערבדיה (עב"י)	10.3.2008	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשתלק • מהנתונים מחייבים	נספח בניין ופיתוח (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	נגרי ערבדיה (עב"י)	10.3.2008	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	נספח איחוד וחלוקה (נספח מס' 2)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 המגביעות יותר.

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

מגיש התכנית 1.8.1

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
			050-5261353	02-6536436	חיים ויטל 9 ירושלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	054019450	בן ציון קונלר	—	

יזם במועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם במועל
		050-5261353	02-6536436	חיים ויטל 9 ירושלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	054019450	בן ציון קונלר		

בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
				חיים ויטל 6 י-ם		לא רלוונטי	055877856	רפאל הופמן		בעלים
				חיים ויטל 6 י-ם		לא רלוונטי	200316339	רחל הופמן		בעלים
				חיים ויטל 9 י-ם		לא רלוונטי	054019450	בן ציון קוגלר		בעלים
				חיים ויטל 7 י-ם		לא רלוונטי	302800057	יוסף צחק ויזל		בעלים
				חיים ויטל 8 י-ם		לא רלוונטי	038824553	אברהם צחק קלינר		בעלים
				חיים ויטל 9 י-ם		לא רלוונטי	011946167	יוסף אלעזר פערזיכרטר		בעלים
				חיים ויטל 9 י-ם		לא רלוונטי	066667510	אפרת פערזיכרטר		בעלים
				חיים ויטל 6 י-ם		לא רלוונטי		שמואל מנדיל רוס		בעלים
				חיים ויטל 7 י-ם		לא רלוונטי	50316223	מסעדה אילנה פרידמן		בעלים
				חיים ויטל 8 י-ם		לא רלוונטי	5434146	רות חציבה בורטוב		בעלים
				חיים ויטל 5 י-ם		לא רלוונטי	023860349	הקידש בית הכנסת יד שלמה ע"י נאמני הקידש חיי שמעון ותמיר שלום	ישראל הרצברג	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*
avinegri@netvision.net.il	02-5661957	050-7488850	02-5661996	ינתן 6 ירושלים	---	---	80400	עבדיה (עב"י) נגרי	אדריכל
levymeir@netvision.net.il	02-5816818	052-3213117	02-5816818	פארק סנטר חר חוצבים י-ם	---	---	586	מאיר לוי	מודד מוסמך

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
תכנית המתאר	תכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים אשר אושרו לה מזמן לזמן
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים, וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בניין מגורים חדש בהיקף של 20 יח"ד ברח' חיים ויטל שבשכונת גבעת שאול בירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- א. מאזור מגורים 2 למגורים ד-1 ולדרך.
- ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, הוראות עיצוב ארכיטקטוני.
- ג. קביעת שטחי בנייה מרביים: 2,179 מ"ר מעל פני הקרקע 640 מ"ר מתחת לפני הקרקע, מס' קומות מרבי: 6 קומות מעל פני הקרקע וקומת חנייה מתחת לפני הקרקע, מס' יח"ד מרבי: 20 וקווי בניין מרביים בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי
- ד. קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
- ה. קביעת קווי בניין חדשים
- ו. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- ז. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.833				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,580 מ"ר	+830	750	מ"ר	מגורים
		20	+15	5	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה - גובר האמור בטבלה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	תאי שטח	יעוד
1	1	מגורים ד'-1
2	2	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 הוראות טבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'-1

4.1.1 שימושים

- א. מגורים
- ב. בית כנסת

4.1.2 הוראות

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם מסגרת חומה וקווים אלכסוניים לבנים נקרא אזור למגורים ד'-1 וחלות על יעוד זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר וכן ההוראות המיוחדות להלן.

2. יותרו הקמת בניינים חדשים, בהתאם לנספח מס' 1.
3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, שטחי בניה מירבים וקווי בניה מירביים.
4. קווי הבנייה המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבנייה תת קרקעית.

ב. הוראות פיתוח

א. ביצוע עבודות הפיתוח באתר יעשה בתיאום עם עיריית ירושלים.

ב. הוראות בנושא חשמל:

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ג. גריסת פסולת אשפה ופינויה :

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

ד. חילחול מי נגר עילי :

יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילע וחילחולסלתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים) הכל ע"פ תמ"א 4 ב34.

הוראות בינוי

ג.

א. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בתחום התכנית תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

ב. מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להורות חלק י' בתוספת הפניה לתקנון התכנון והבניה (בקשות להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ג. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ד. הצבת מתקני גז :

לא יותקן מתקן לאיגרת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח לבמנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר

ה. **חזית לרחוב חיים ויטל :** הבינוי יופרד ל 2-3 גושים למניעת חזית גושנית לכיוון הרחוב.

עיצוב אדריכלי :

ד.

1. מרפסות זיזיות :

לא יותרו מרפסות זיזיות בחזית לרחוב חיים ויטל. המרפסות תהיינה בקונטור הבינוי ובתחום קווי הבניין.

2. צנרת ותקני תשתית על הבניין :

אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות המבנה, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.

3. מתקני תליית כבסים :

מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני תליית הכביסה אל חזית הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.

4. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

5. חמרי בנייה:

1. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה בטון לבן ובגוון האבן הטבעית.
2. החיפוי החיצוני יבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
3. יותר שימוש באלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית כאלמנטים עיצוביים בלבד כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי קולטי שמש ודודי שמש. לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון: פי וי סי, אסבסט וכו'.

ה. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו כולל שידרוג בית הכנסת הקיים. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. שימור בית הכנסת הקיים בתאום עם ועדת השימור העירונית ומהנדס העיר.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית להסדרת מדרכה בגבולות המגרש ותכנית חניה מפורטת בתוך המגרש
- ו. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח הכוללת שדרוג בית הכנסת הקיים.
- ז. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע שידרוג מבנה בית הכנסת להנחת דעתו של מהנדס העיר

חניה

ו'

- א. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. מס' מקומות החניה ושטחי החניה ייקבעו על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- ד. **פתרון החניה :**

1. החניה תבנה כחניה תת קרקעית בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות תכנית זו. לא תהיה כל חניה על פני הקרקע בשטח התכנית.
2. לחניון תתאפשרנה כניסה/יציאה מרחוב חיים ויטל.
3. רמפה צרה מקובלת בתנאי התקנת רמזור בכניסה ויציאה מהחניון.

סטייה ניכרת

ז'

מס' יח"ד, גובה הבניה, מספר הקומות, שטחי הבנייה וקווי הבניין המצויינים בתכנית זו מהווים הוראה מחייבת. כל שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 סעיף 2 סטייה ניכרת תת סעיף (2)- בנייה בשינוי מהוראות.

4.2 דרכים:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת.
- ב. תוואי הדרך רוחבה והרחבתה יהיו כמצוין בתשריט.

5. טבלת זכויות והולאות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מובנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מארש מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לפניסה לקובעת	מעל לפניסה לקובעת						שטחי בניה	מתחת לפניסה לקובעת	שירות	עיקרי				שירות
כמסומן בתשריט	1	6	22.90 מ' וכמפורט בספח מס' 1.	26.6	20	60	345	2,728	640	---	509	1580	790	1	מגורים 1-ד'
			6.6 מ' כמפורט בספח מס' 1.												

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, 1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר במפלס +804.25. תותר סטיה של 0.5 מ' +/- ממפלס זה. מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות ואז כניסה ישירה ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 804.25 + כמצויין בספח מס' 1.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 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.

6.3 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.
- 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.

6.4 בניין / גדר / מבנה / מדרגות / פרגולה / חריגות בניה להריסה:

הבניין / הגדר / המבנה / המדרגות / הפרגולה / חריגות הבניה המסומנים / המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת/ מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

6.5 שטח לשימושים ציבוריים בתחום התכנית

1. בתחום התכנית, במפלס $+807$, מוקצה שטח לשימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
2. שטחי הבנייה המירביים לשימושים הציבוריים כאמור לא יפחתו מ- 89 מ"ר.
3. השטחים הציבוריים, כאמור, יבנו במלואם ובשלמותם לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מתוספות הבניה המבוקשות בבניין/ כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.

6.6 חפירה

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.7 תשתיות

בעלי הזכויות במקרקעין 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, כפי שיקב על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן, על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות: קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח. להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בנייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע*

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	1.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות תכנית מס' 13101

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.7.2010			054019450	בן ציון קוגלר	מגיש התכנית
12.7.2010			054019450	בן ציון קוגלר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
12.7.2010			055877856 200316339 302800057 038824553 011946167 066667510 50316223 5434146 023860349	רפאל הופמן רחל הופמן יוסף יצחק ויזל אברהם יצחק קלינר יוסף אליעזר פערזיכרט אפרת פערזיכרט שמואל מנדיל רוס מסעודה אילנה פרידמן רות חציבה בוחבוט הקדש בית הכנסת יד שלמה עיי נאמני ההקדש חוי שמעון ותמיר שלום	בעלי עניין בקרקע
10.7.2010		נגרי עבי עובדיה אזריכל מס' רשיון. 80400	053558110	עובדיה (עבי) נגרי	עורך התכנית