

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7750 א'

שם תוכנית: בית כנסת והרחבת יח"ד, ברח' יונתן בן עוזיאל 22 ורח' קואנקה 6, שכונת גבעת שאול, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 חוועדה המחוזית החליטה ביום: 10.7.15
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית: איילת תאריך: _____

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ליח"ד קיימות בשתי חלקות 71,72 בגוש 30160, בשני בנייני מגורים הנמצאים ברח' יונתן בן עוזיאל 22 ורח' קואנקה 6, שכונת גבעת שאול, ירושלים.

2. רקע תכנוני לתכנית

מדובר על בניין שמתוכנן לפי תבי"ע 1726, שאושרה ב-15.09.1985, אזור מגורים 3. הבניין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 95/493, שאושר בתאריך 18.06.1996-עבור בנין ברח' יונתן בן עוזיאל 22, כמו כן יצאו במקום היתרים מס' 95/493.1, 95/493.2. לפי היתר בניה י מס' 88/1046.4, שאושר בתאריך 29.03.1993-עבור בנין ברח' קואנקה 6, כמו כן יצאו במקום היתרים מס' 88/1046.1, 88/1046.2.

תכנית זו מבקשת תוספת שטחים למגורים לשם תוספת שטחים ליח"ד קיימות בבניין.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

היום קיימות עבירות בניה בבנין. התכנית הנוכחית מכשירה את עבירות הבניה הנ"ל.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם תוכנית: בית כנסת והרחבת יחיד ברח' יונתן
בן עוזיאל 22 ורח' קואנקה 6, שכונת גבעת שאול,
ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

7750 א'

מספר התוכנית

0.488 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

27/11/2014 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- ל.ר.

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218025 קואורדינטה X
633125 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעת שאול, רח' יונתן בן עוזיאל 22, רח' קואנקה 6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות

נפה ירושלים
יישוב ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית שכונה גבעת שאול
רחוב יונתן בן עוזיאל, קואנקה 6
מספר בית 22

יפורסם ברשומות

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30160	• מוסדר	• חלק מהגוש	73, 72, 71	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
7.5	7.5

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.5	7.5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.5

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959 י' תמוז תשי"ט	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓
15/09/1985 כ"ח אלול תשמ"ה	3248	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1726	ביטול	1726 ✓
30/01/2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א' ✓
21/01/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	דוד בלצקי	27/11/2014		16		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	דוד בלצקי	27/11/2014	1	ל.ר.	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	דוד בלצקי	27/11/2014	1	ל.ר.	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי ופיתוח נספח מס' 1

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.

* נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, נפחי בניה, יחיד, קומות וגובה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

תפקיד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
פרטי		בן אדיבה מיכל	025329046				רח' יונתן בן עוזיאל 22/3, י-ם					
פרטי		אבוחצירא שמעון	55583215		ישבת "נר יצחק" ע"ש הרה"ג יצחק אבוחצירא זצוק"ל	580083525	רח' קואנקה 6/1, ירושלים		052-2670524			

1.8.2 יזם במועל

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

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	
• בעלים	פדר ירדן זרח משה	302033923			רח' יונתן בן עוזיאל 22/1, י-ם					
	פדר רות	022640551			רח' יונתן בן עוזיאל 22/1, י-ם					
	כהן אילן	059709170			רח' יונתן בן עוזיאל 22/2, י-ם					
	כהן תרצה	023094816			רח' יונתן בן עוזיאל 22/2, י-ם					
	בן אדיבה אהרון	032089427			רח' יונתן בן עוזיאל 22/3, י-ם					
	בן אדיבה מיכל	025329046			רח' יונתן בן עוזיאל 22/3, י-ם					
				ישבת "נר יצחק" ע"ש הרה"ג יצחק אבוחצירא זצוק"ל	580083525	רח' קואנקה 6/1, ירושלים				
				מכון אברהם לפעילות ספרותית ורוחנית	580144525	רח' קואנקה 6/1, ירושלים				

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	בלצקי דוד	45834			לאה בן פורת 19/ 2 ירושלים	0722121107	054-4631174	02-6447268	beletsky@012.net.il
• מודד	מודד	ציון שרון	403			המעפילים 15, חלון	02-6245094	052-2687190	02-6232325	sharonmail@gmail.com

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
לא רלוונטי	

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 יח"ד עבור 6 יח"ד וכן שינוי יעוד ממגורים לבית כנסת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 3 ודרך למגורים ב', למגורים ג', למבנים ומוסדות ציבור לדת ולדרך.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

בניין א' (חלקה מספר 71)

- קביעת בינוי לתוספות בנייה ולהמרת שטח שירות לשטח עיקרי במפלסים -3.00, +0.00 ו +3.10 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

בניין ב' (חלקה מספר 72)

- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
- קביעת בינוי לתוספת מחסנים במפלס -2.55, בהתאם למפורט בנספח הבינוי, על פי סעיף 62 א(א) (9) לחוק התכנון והבניה.

- קביעת בינוי לתוספת מרפסות מקורות במפלסים +0.00, +2.89 בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בבניין א' (חלקה מס' 71) וקביעתם ל- 334.75 מ"ר (מתוכם 303.14 מ"ר שטחים עיקריים ו- 31.61 מ"ר שטחי שירות).

הגדלת שטחי הבניה בבניין ב' (חלקה מס' 72) וקביעתם ל- 474.41 מ"ר (מתוכם 342.25 מ"ר שטחים עיקריים ו- 132.16 מ"ר שטחי שירות).

סה"כ הגדלת שטחי בניה בשטח וקביעתם ל- 809.16 מ"ר (מתוכם 645.39 מ"ר שטחים עיקריים ו- 163.77 מ"ר שטחי שירות)

שטח בניין הבית הכנסת: 49.00 מ"ר שטח עיקרי (לפי הקיים)

2.2.5 הגדלת מספר קומות בבניין א' מ- 3 קומות מעל קומת מרתף ל- 4 קומות מעל קומת מרתף. הגדלת מספר קומות בבניין ב' מ- 3 קומות מעל קומת מחסנים ל- 4 קומות מעל קומת מחסנים.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.488
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		645.39	+209.31	436.08	מ"ר	מגורים
		49.00	49.00	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לדת
		6	+0	6	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	הריסה			
	1	1	מגורים ב'	
	2	2	מגורים ג'	
	3	3	דרך מאושרת	
		4	מבנים ומוסדות ציבור לדת	

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
34.22%	167.00	מגורים ב'	85.24%	416.00	אזור מגורים 3	
38.32%	187.00	מגורים ג'	14.76%	72.00	דרך	
14.76%	72.00	דרך מאושרת				
12.70%	62.00	מבנים ומוסדות ציבור לדת				
100.00%	488.00	סה"כ	100.00%	488.00	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'.	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
חניה	
הוראות	4.1.2
<p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: בניין א (חלקה מספר 71)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלסים -3.00, $+0.00$ ו $+3.10$ לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי, בהתאם לקיים בשטח, ובהתאם לטבלה 5. ○ קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי. <p>ב. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין א' יהיה 3 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	

4.2 שם ייעוד: מגורים ג'.	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים	
חניה	
הוראות	4.2.2
<p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: בניין ב (חלקה מספר 72)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי. ○ קביעת בינוי לתוספת מחסנים במפלס -2.55, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. ○ קביעת בינוי לתוספת מרפסות מקורות במפלסים $+0.00$, $+2.89$ בהתאם לנספח הבינוי. ○ קו בניין במפלס $+8.67=790.37$ בחזית מזרחית יהא בנסיגה של 1 מ' מקו הבניין הקיים. 	

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת.	4.3
שימושים	4.3.1
בית כנסת	
הוראות	4.3.2
בניין בית הכנסת (חלקה מספר 73)	

4.4 דרכים *:	4.4
* דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות (1)		גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח תא לדונם השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נסו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	3	+9.30=791.30 (2)	49.37	17.96	3	200.45	334.75	31.61	99.39		203.75	167.00	1	מגורים ב' רח' קואנקה 6
				1	4	+11.56=793.26 (2)	60.21	16.04	3	253.69	474.41	99.94		32.22	342.25	187.00	2	מגורים ג' רח' יונתן בן עוזיאל 22
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט		1	(3) 786.33	79.03				49.00				49.00	62.00	4	מבנים ומוסדות ציבור לדת
									6		858.16	131.55	99.39	32.22	595.00	488.00		סה"כ

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- (1) בהתאם לנספח הבינוי
- (2) גובה רצפת הגג – מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני.
- (3) גובה בניין קיים

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 חניה

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 ו 2 בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. ככל שימצא פתרון חניה, ניתן יהיה להוסיף יחיד בחלקה 72, וזאת בכפוף להסכם עם בעלי החלקה 132 הסמוכה.

6.3 סטייה ניכרת

1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. לא תתאפשר הקמת מרפסות בחזית המזרחית, הפונה לחלקה 104, וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין כל קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
4. קו בניין במפלס $790.37 = +8.67$ בחזית מזרחית יהא בנסיגה של 1 מ' מקו הבניין הקיים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין כל קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.4 עיצוב אדריכלי

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

6.5 העתקות מתקנים משותפים אל קומת הגג

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

6.6 מבנה, גדרות להריסה

1. המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.
2. מודגש בזאת כי הריסת חריגות הבניה הקשורות לבניין ג' (המסומנת בנספח מס' 1 ובתשריט התכנית) אינן יהוו תנאי להיתרי בניה בבניינים א' ו ב'.

6.7 קולטי שמש על הגג

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.8 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. באחריות בעלי הזכויות בשטח התא שטח ועל חשבונם.

6.9 גריסת פסולת בניה ופינויה

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

6.10 הוראות בנושא חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.11 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.12 רשות העתיקות

ע"פ חוק העתיקות התש"ל 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.

6.13 תנאים למתן חיתר בניה בשטח

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.
 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבנין, מפלסי בנין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
 - ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
 3. 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 סולאריים), 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.
 4. תנאי להיתר בניה יהא בחינת מיקום החלונות ביחס לבנין השכן, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
 5. חיזוק מבנים - תמ"א 38:
- תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.
6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ו 4.2.2. (רישום הערת אזהרה), 6.5 (העתקת מתקנים על הגג) 6.6 (הריסה), 6.10 (חשמל) לעיל.
 7. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצרכי רישום.
 8. תנאי להיתר בניה יהא בחינת מיקום החלונות ביחס לבנין השכן, על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
 9. תנאי להיתר: יותר להוסיף יחיד נוספות וזאת בכפוף להצגת פתרון חניה עבור יחיד הנוספות, כולל תכנית חניה במגרש הסמוך שלגביו הוצג ההסכם בגוש 30160, חלקה 132, ותרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. ככל שלא יוצגו בדרישות כמפורט להלן, לא יאושרו יחידות הדיור הנוספות.

6.14 חלחול מי נגר

היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ-15%. זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	הבניה תתבצע בהינף אחד לכל בניין	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם : בן אדיבה מיכל	חתימה : <i>בן אדיבה</i>	תאריך: 27.4.15
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם : אבוחצירא שמעון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 580083525
עורך התוכנית	שם: בלצקי דוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: פדר ירדן זרח משה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: פדר רות	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: כהן אילן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: כהן תרצה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: בן אדיבה אהרון	חתימה: <i>אהרון בן</i>	תאריך: 27/4/15
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: בן אדיבה מיכל	חתימה: <i>בן אדיבה</i>	תאריך: 27/4/15
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם:	חתימה: <i>ישיבת נר יצחק</i>	תאריך: 4/5/15
	תאגיד:	ר"ש יצחק אבוחצירא זצוק"ל ישיבת "נר יצחק" ע"ש הרה"ג יצחק אבוחצירא זצוק"ל	מספר תאגיד: 580083525
שם:	חתימה: <i>מכון אברהם</i>	תאריך: 4/5/15	
תאגיד:	מכון אברהם לפעילות ספרותית ורחנית	מספר תאגיד: 580144525	

ישיבת נר יצחק
 ע"ש הרה"ג יצחק אבוחצירא זצוק"ל
 ת.ד. 43183 ירושלים

ת.ד. 43183 ירושלים