

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שם התכנית: קביעת בנין לשימור והרחבתו והקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות, רח' הלי"ה 25, קטמון הישנה, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

בהתאם להחלטה עקרונית של הוועדה המחוזית מיום 13.02.2011 התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח למוסד לשטח למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור, שימור בנין קיים המסומן כבנין אופייני ע"פ תכנית 2878 והרחבתו ובניה של מבנה מגורים חדש הכולל שטח לשימוש ציבורי ע"פ תכנית מס' 2878 ועקרונות מדיניות הביניים של תכנית האב למושבות.

מעמדו של מגיש התכנית ועמדות בעלי הקרקע: התכנית מוגשת ע"י בעלי הזכויות בקרקע.

שם עורך התכנית: אדר' אהוד הלוי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קביעת בנין לשימור והרחבתו והקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות, רח' הל"ה 25, קטמון הישנה, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

14221

מספר התוכנית

1,528 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

8 מספר מהדורה בשלב

3/6/13 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד

וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	219935
		קואורדינטה Y	630225
1.5.2	תיאור מקום	מוסד קיים ברחוב הלי"ה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	קטמון הישנה
		רחוב	הלי"ה
		מספר בית	25

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30007	מוסדר	חלק מהגוש	83,82	ל.ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

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 את הוראות תכנית מתאר 62	י.פ. 687	16.7.59
2044	• ביטול	תכנית זו מבטלת את כל הוראות תכנית 2044	י.פ. 2210	8.4.1976
2878	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ומבטלת את ביטול גבול החלקה. כל יתר ההוראות של תכנית מס' 2878 ממשיכות לחול.	י.פ. 3693	27.8.1989
5166ב'	• כפיפות	הוראות תכנית 5166ב' חלות על תכנית זו	י.פ. 6052	27.1.2010
מק 5022א'	• כפיפות	הוראות תכנית מק/5022א' חלות על תכנית זו	י.פ. 3693	30.1.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אהוד הלוי	3.6.13	1	ל.ר.	1:200	מנחה, למעט ההנחיות המתייחסות לשימור, הריסה, גובה בניינים מידבי, מסי קומות, נסיגות וקווי בנין, חניה תת קרקעית, מיקום כניסה ויציאה מהחניה התת קרקעית שהינן הוראות מחייבות.	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אהוד הלוי	3.6.13	ל.ר.	15	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אהוד הלוי	3.6.13	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

מגיש התוכנית											
1.8.1											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י) ל.ר.
הרב	אלחנן שפירא	008235756	ל.ר.	עמותת מוסד סנהדריה	ע.ר. 580026748	הלייה 25 ירושלים 93661					

יזם בפועל										
1.8.2										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל.ר.									

בעלי עניין בקרקע										
1.8.3										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• בעלים	הרב אלחנן שפירא	008235756	עמותת מוסד סנהדריה	ע.ר. 580026748	הלייה 25 ירושלים 93661					

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
1.8.4										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מס' רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אהוד הלוי	001005503	23051	ל.ר.	ל.ר.	קרן היסוד 19 ב' ירושלים	02-6234471	052-8708492	02-6244063	rwharch@zahav.net.il
• מודד	דן שלסינגר		644	ל.ר.	ל.ר.	רח' החומה 12 ראשליצ	03-9523332		03-9522628	office@DN'TS.co.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
ל.ר.	ל.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**

קביעת בנין לשימור והרחבתו והקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות בשתי חלקות מצרניות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד בחלקה 82 ממוסד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
שינוי יעוד בחלקה 83 ממוסד למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי בחלקה 82 עבור בנין חדש בן 4 קומות, קומה מובלעת בחלל גג רעפים וחניה תת קרקעית.
קביעת בינוי בחלקה 83 עבור תוספת עמודה לממ"דים בחזית המזרחית.
- 2.2.3 קביעת שטחי בניה בחלקה 82 ל- 1,529.10 מ"ר, מהם 863.60 מ"ר עיקרי ו- 665.50 מ"ר שירות.
קביעת שטחי בניה בחלקה 83 ל- 768.30 מ"ר מהם 486.40 מ"ר עיקרי ו- 281.90 שירות.
- 2.2.4 קביעת קוי בנין חדשים בחלקה 82 ובחלקה 83.
- 2.2.5 קביעת מס' הקומות בחלקה 82 ל-4 קומות וקומה מובלעת בחלל גג הרעפים.
קביעת מס' הקומות בחלקה 83 ל-3 קומות מעל קומת מרתף.
- 2.2.6 קביעת מס' יחיד בחלקה 82 ל-9.
קביעת מס' יחיד בחלקה 83 ל-3.
- 2.2.7 קביעת שימושים בחלקה 82 עבור גן ילדים או שימוש ציבורי אחר של עיריית ירושלים.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין בנין לשימור בחלקה 83.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	1,217.00		+1,217.00	0	מ"ר	מגורים
	12		+12	0	ית'	מס' יח"ד
	133.00		+133	0	מ"ר	שטח לשימוש ציבורי
	0		-534.00	534.00	מ"ר	מוסד

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים						תאי שטח	יעוד
קו בנין תחת	קו בנין	עצים לעקירה	עצים לשימור	הריסה	בנין לשימור		
001	001	001	001	001	001	002	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
002	002	002	002	002		001	מגורים ב'

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
56.54	864.00	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		56.54	864.00	שטח למוסד
43.46	664.00	מגורים ב'		43.46	664.00	שטח למוסד
100.00	1,528.00			100.00	1,528.00	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מגורים, גן ילדים או שימוש ציבורי ע"י עיריית ירושלים בקומת הקרקע בלבד.
4.1.2	הוראות בינוי
א.	קוי הבנין הינם ע"פ המסומן בתשריט. קו הבנין התחתי הוא עבור שטח לחניה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע.
ב.	מפלס הכניסה בחלקה 82 הוא 757.35
ג.	<p>כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לפרטים שיתואמו עם מהנדס העיר ויהוו חלק מהיתר הבניה.</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותתת. - פינות הבניינים יבנו באבן פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות. - פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית, דהיינו שימוש באבני מזוזה (קלבות וארקות), משקופי פתחים באבן אחת או בקשת ממספר אבנים. עומק חשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות. - גדרות ומעקות יבנו בציפוי אבן כני"ל משני צידיהם. - אבני דקדק למעקות וגדרות יהיו מאבן כני"ל בעובי 8 ס"מ לפחות. - הכיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה. - שימוש בחומרים אחרים בשילוב עם האבן כגון מתכת, עץ בטון גלוי וזכוכית מותנה באישור מהנדס העיר.
ד.	בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה התחתונה של הבנין החדש בחלקה 83 והיקפו 133 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים או לשימוש קהילתי אחר ע"פ קביעת עיריית ירושלים. שטח זה מיועד גם להפקעה. הוראה זאת הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.
ה.	תותר הצבת אנטנה אחת על הגג.
ו.	גובה המרזב בגג הרעפים לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים למעט בחזית המזרחית. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.
4.1.3	תנאים למתן היתר ולקבלת טופס 4
א.	תנאי לפתיחת תיק היתר יהיה אישור על רכישת קרקע חליפית למוסד כאמור בסעיף 7.1 א'.
ב.	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה איכלוסו של מוסד "בית סנהדריה" במבנה החליפי והפעלתו במתכונת מלאה, כאמור בסעיף 7.1 ב'.
ג.	א. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר הקצאת שטח במפלס התחתון עבור שימוש ציבורי כגון גן ילדים, ח' תרבות, ספריה, רווחה או שטח עבור הקהילה. השטח הבנוי יהיה 133 מ"ר. ובנוסף חצר בשטח של 150 מ"ר. התאום יכלול את רמת הגימור, ואת אופן העברת השטחים לשימוש העיריה.
ד.	בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל רגישות המבנה תידרש מצוינות אדריכלית ושפה אדריכלית אחידה לתכניות שיוגשו.
ה.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין ותיאום חזיתות הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, כולל סוג האבן ופרטי האבן, פרטי חיבור בין הבנין הקיים לחלק החדש ופרטי גמר החלק החדש.
ו.	תיאום התשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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.
ז.	הגשת תכנית פיתח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית כוללת את השטח הפרטי ויפורטו בה נטיעות, גינון, עצים וריהוט חוץ ככל

	שיידרשן על ידי מהנדס הוועדה המקומית.
ח.	תנאי למתן טופס 4 יהיה שתילת עצים בכמות כפי שתיקבע ע"י אגף שפ"ע ע"פ סעיפים 4.1.5 ב' ו-4.1.5 ג'.
ט.	תנאי למתן טופס 4 יהיה העברת השטח המיועד לשימוש ציבורי לידי עיריית ירושלים בתאום עם מחלקת הנכסים.
י.	תנאי למתן היתר יהיה הקמת רחבת הערכות בתיאום מ"י כיבוי אש בעיריית ירושלים.
יא.	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יב.	שטחים בחלל הגג שגבהם 2.2 מ' ומעלה יכללו במנין אחוזי הבנין המותרים.
יג.	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים בחלקה 83 לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה התחתונה של בנין המגורים כמפורט בנספח הבינוי. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
4.1.4	מתקנים על הגג
א.	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
4.1.4	חניה
א.	החניה עבור יחידות הדיר במגרש 82 ובמגרש 83 תהיה בחניון התת קרקעי הנמצא במגרש 82 ובחלק ממגרש 83 כמצוין בנספח הבינוי ותרשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין.
ב.	החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש.
ג.	החניה במגרש 82 תהיה תת קרקעית במלואה.
ד.	מיקום הכניסה והיציאה לחניה יהיו כמצוין בנספח הבינוי והינו מחייב כאמור בסעיף 1.7.
ה.	יותקנו מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
4.1.5	סטיה ניכרת
א.	הדירוגים בבנין בחלקה 82 הם מחייבים ואי ביצועם יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
ב.	כל סטייה מההוראה בדבר שימוש בשטח בקומה התחתונה של הבנין בחלקה 83 לגן ילדים או לשימוש ציבורי אחר ע"פ קביעת עיריית ירושלים תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות בינוי
א.	קוי הבנין הינם ע"פ המסומן בתשריט.
ב.	כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לפרטים שיתואמו עם מהנדס העיר ויהוו חלק מהיתר הבניה. - לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותתת. - פינות הבניינים יבנו באבן פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות. - פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית, דהיינו שימוש באבני מזוזה (קלבות וארקות), משקופי פתחים באבן אחת או בקשת ממספר אבנים. עומק חשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות. - גדרות ומעקות יבנו בציפוי אבן כנ"ל משני צידיהם. - אבני קדקד למעקות וגדרות יהיו מאבן כנ"ל בעובי 8 ס"מ לפחות. - הכיתול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה. - שימוש בחומרים אחרים בשילוב עם האבן כגון מתכת, עץ בטון גלוי וזכוכית מותרת באישור מהנדס העיר.
ג.	תותר הצבת אנטנה אחת על הגג.

4.2.3 תנאים למתן היתר ולקבלת טופס 4	
א.	תנאי לפתיחת תיק היתר יהיה אישור על רכישת קרקע חליפית למוסד כאמור בסעיף 7.1 א'.
ב.	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה איכלוסו של מוסד "בית סנהדריה" במבנה החליפי והפעלתו במתכונת מלאה כאמור בסעיף 7.1 ב'.
ג.	השלמת תיק התיעוד ואישור תיק התיעוד ע"פ הנחיות מח' השימור.
ד.	בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל רגישות המבנה תידרש מצוינות אדריכלית ושפה אדריכלית אחידה לתכניות שיוגשו.
ה.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין ותיאום חזיתות הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, כולל סוג האבן ופרטי האבן, פרטי חיבור בין הבנין הקיים לחלק החדש ופרטי גמר החלק החדש.
ו.	תיאום התשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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. אישור של יח' השימור להיתר על כל רכיביו.
ז.	אישור יח' השימור לתכנון של מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן.
ח.	אישור יח' השימור לתכנון הסתרת דוודי וקולטי שמש.
ט.	אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון לחיוטטים חיצוניים, לצנרת ניקוז ולצנרת מים בתיאום עם יח' השימור.
יא.	ניקוי חזיתות מחלודה ופטרייות.
יב.	הגשת תכנית פיתח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית כוללת את השטח הפרטי הפתוח ויפורטו בה נטיעות, גינות, עצים וריהוט חוץ ככל שיידרשו על ידי מהנדס הועדה המקומית.
יג.	תנאי למתן טופס 4 יהיה שתילת עצים בכמות כפי שתיקבע ע"י אגף שפ"ע ע"פ סעיפים 4.1.5 ו-4.1.5.ג.
4.2.4 מתקנים על הגג	
א.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ג.	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
4.2.4 הוראות לשימור	
א.	יש לבצע שימור מלא של כל החלקים המקוריים של המבנה לשימור, כולל מעטפת ופרטים מקוריים.
ב.	אין לשנות פתחים מקוריים או לפתוח פתחים חדשים במבנה לשימור.
ג.	שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחים בתחום השימור.
ד.	סוג וגוון האבן יהיו לפי הקיים בבנין לשימור. יעשה שימוש באבן שתתאים לגוון האבן שעברה התיישנות.
ה.	תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר.
ו.	תותר הוספת ממ"דים בעמודות בחזית המזרחית ע"פ נספח הבינוי.
4.2.5 חניה	
א.	החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש.
ב.	החניה עבור יחידות הדיור במגרש 83 תהיה בחניון התת קרקעי הנמצא במגרש 82 ובחלק ממגרש 83 כמצוין בנספח הבינוי ותרשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין.
4.2.6 סטיה ניכרת	
א.	הריסת המבנה לשימור או חלק ממנו למעט החלק המסומן להריסה תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מס' יח"ד	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)		תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר					גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	בנין חדש	בנין לשימור			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת			
				חניה ומחסנים					שרות	עיקרי		שרות	עיקרי					
התשריט ע"פ	התשריט ע"פ	התשריט ע"פ	התשריט ע"פ	3	1	3	771.20	36.3	115.70	768.30	---	195.90	---	86.00	486.40	664.00	001	מגורים ב'
התשריט ע"פ	התשריט ע"פ	התשריט ע"פ	התשריט ע"פ	9	2	3	10.00 ממפלס 0.00	42.2	177.00	1,529.10	495.80	---	133.00	169.70	730.60	864.00	002	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

• שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* אחוזי בניה לשטח עיקרי ושטח שרות על קרקעי בתא שטח 001 : 86.2%
בתא שטח 002 : 104.20%

** גובה מרזב מפני קרקע, ע"פ תכנית 2878
*** ע"פ סעיף 9 (א) (1) בתכנית 2878 לא יכללו שטחים בחלל גג הרעפים הנמוכים מ-2.20 במנין שטחי הבניה.
**** רום מוחלט גג רעפים : 769.90

6. הוראות נוספות

6.1.1 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית ירושלים בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.	
6.1.2 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.	
6.1.3 פסולת בניה וחפירה	
א. יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. ב. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.	
6.1.4 תכנית לצרכי רישום	
א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.	
6.1.5 שמירה על עצים בוגרים ונטיעת עצים	
א.	לא תותר חפירה בתחום הקטן מ-3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
ב.	חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודות ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור
ג.	העצים המיועדים לכריתה יכרתו רק לאחר קבלת רשיון לכריתה ע"י מח' הגננות בעיריית ירושלים.
ד.	בתמורה לכריתת העצים ינטעו עצים בכמות כפי שתיקבע ע"י אגף שפ"ע בפקוח אגרונום. פיצוי נופי בתמורה לעצים הנעקרים יהיה באחריות היזם ויכלול נטיעת 3 עצים חלופיים בגודל 9 ובגובה 4.5 מ'.
ה.	נציג מח' הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.
ו.	בתחום המגרש ינטעו עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.
6.1.6 מבנה להריסה	
חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
6.1.7 תמ"א 38 – חיזוק מבנים	
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: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. 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. 3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה. 4. הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת מח' השימור יוחלט על אופן חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מכסימלית מפגיעה בחזית החיצונית ובחללי הפנים של המבנה.	
6.1.8 חילחול מי נגר	
יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל כדי לאפשר חילחול מי נגר עילי ע"פ הנחיות תמ"א 34 ב'.	

6.1.9 רשות העתיקות	
על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
6.1.10 גג משותף	
תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל הגגות המשותפים.	
6.1.11 מתקני אשפה	
תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מתקן אשפה עבור 2 עגלות של 1,000 לי' בתוך גבולות החלקות ובאישור מח' התברואה.	
6.1.12 כיבוי אש	
תנאי למתן היתר יהיה הקמת רחבת הערכות בתיאום מח' כיבוי אש בעיריית ירושלים.	
6.1.13 סטיה ניכרת	
א. גובה הבניה המירבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	
ב. מספר הקומות המירבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	
ג. כל סטיה מקוי הבנין המצוינים בתשריט תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002, למעט חריגה עבור הקמת מרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבנין הקיים לשימור, ע"פ סעיף 4 ג. שטח ממ"ד שיוקם בחריגה מקוו הבנין יהיה המינימלי הנדרש ע"י פקע"ר.	
ד. מספר יחידות הדיור המירבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	
ה. החניה תהיה תת קרקעית במלואה והכניסה והיציאה ממנה יהיו ע"פ נספח הבינוי. כל סטיה מהוראה זאת תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	
ו. הריסת עבירות הבניה המסומנת בתשריט בקו צהוב הינה מחייבת ואי ביצועה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	
ז. שלביות הביצוע הינה מחייבת וכל שינוי ממה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	
ביצוע כל ההוראות וכל האמור בסעיף 6 לעיל יהא על מגישי התכניות להיתר ועל השבונם	

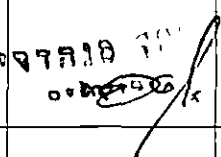
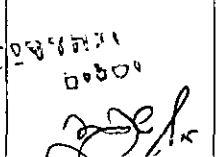
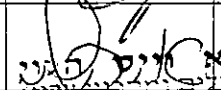
7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע	
א. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה יהא אישור על רכישת קרקע חלופית למוסד הקיים בחלקה 83.	
ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון לבינוי בחלקות 82, 83 יהא איכלוסו של המבנה החלופי החדש למוסד "בית סנהדריה" והפעלתו במתכונת מלאה.	
ג. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
7.11.13		ל.ר.	ת.ז. 008235756 ע.ר. 580026748	הרב אלחנן שפירא בשם עמותת מוסד סנהדריה	מגיש התוכנית	
		ל.ר.		ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)	
7.11.13		ל.ר.	ת.ז. 008235756 ע.ר. 580026748	הרב אלחנן שפירא בשם עמותת מוסד סנהדריה	בעלים	בעלי עניין בקרקע
7.11.13		ל.ר.	001005503	אהוד הלוי	עורך התכנית	

רבינא חייס רגני
אדריכל
אהוד הלוי אדריכל
מ.ר. 23051