

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	<b>משרד הפנים</b> לשכת התכנון מחוז י-ם 2-5-11-2013
<b>תוכנית מס' 14410</b>	
<b>שם תוכנית הקמ"ל</b> רחוב הרב מעגלות פרדס, שכל נווה יעקב, ירושלים.	

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 לתכנון ובניה ביום:  <u>27.10.13</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><u>צ'ורית ג'ורח</u>            יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתכנית

מס' התכנית: **14410**, שם התכנית: **הקמת בית כנסת, רח' מעגלות הרב הפרדס, שכ' נווה יעקב, ירושלים**. (זהה לס' 1.1 בהוראות התכנית)

### תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

החלקות נכללו בתכנית 3822 ב' שקבעה עליהן:  
 - שטח למתקן הנדסי המיועד להקמת בריכת אגירת מים.  
 - שטח פתוח ציבורי.  
 - שטח לדרך

במשך השנים בוטל הצורך להקמת בריכת אגירת מים במקום, ובשנת 1998, הוכנה תכנית בינוי ערים מס' 6433 לשינוי יעודי קרקע בשכונה שלא קיבלה תוקף ונגנזה ב- 2010.

התכנית מס' 6433 כבר ייעדה חלק מהמגרשים למבני ציבור ולשטח פתוח ציבורי.

בשנת 2009 הכינו תצ"ר במקום, שחילק את השטח ל- 3 חלקות, 2 מיועדות לשצ"פ ודרך, ואחר למתקן הנדסי.

עתה מבקשים:

- 1 - שינויים ביעודי הקרקע.
- 2 - קביעת הוראות להקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל הקרקע ו-1 מתחת למפלס הכניסה, לשם הקמת בית כנסת שכונתי.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בית כנסת, רחוב הרב מעגלות פרדס, שכל נווה יעקב, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

14410

מספר התוכנית

1.501 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

11 בנובמבר 2013

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

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד ו/או חלוקה

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התוכנית

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

223.425

קואורדינטה X

638.635

קואורדינטה Y

ירושלים, שכל נווה יעקב.  
רח' הרב מעגלות פרדס.

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

- חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

נפה

ירושלים	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
נווה יעקב	שכונה	
הרב מעגלות פרדס	רחוב	
-	מספר בית	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30644	• מוסדר	• חלק מהגוש	116 - 117	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62.	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16-07-1959
3822 ב'	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3822 ב'.	י.פ. 3868	ה' אייר ה'תשנ"א 19-04-1991
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	ו' שבט ה'תש"ע 21-01-2010
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	ב' ניסן ה'תשנ"ו 22-03-1996
מק/ 5022 א'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א'. הוראות תכנית מק/ 5022 א' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	כ"ג שבט ה'תש"ס 30-01-2000

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	האם נכלל בהוראות התכנית	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	אדר' דורית גורן	11-11-2013	כן	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המחוזית	אדר' דורית גורן	11-11-2013	לא	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	הוועדה המחוזית	אדר' דורית גורן	11-11-2013	לא	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב חלקית לעניין קווי בניין, גובה, מספר קומות.	תכנית 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 התשריטים.

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	HNITZHAK@jerusalem.muni.il	02-6295770		02-6297598	כיכר ספרא 13, ירושלים		מנהלת מבני דת - עיריית ירושלים			יצחק הנאו	

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
• בעלים	יעקב סדן		מחלקת הנכסים - עיריית ירושלים		כיכר ספרא 1 - ירושלים	02 - 6297857			

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית	דוריתה גורן	017725276			ת.ד. 2193 ירושלים 91021	02-6247347	052-2602770	02-6242913	doritag@netvision.net.il
מודד	מודד מוסמך	יוסף קראוס				רח' הרטום 14, הר החוצבים, ירושלים	02-5400430		02-5400433	photocad@Kraus-eng.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
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**

הקמת בית כנסת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:

משטח ציבורי פתוח וממתקן הנדסי לשטח למבנים ומוסדות ציבור לדת, שטח לדרך ושטח ציבורי פתוח.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי להקמת בית כנסת בן 3 קומות ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 קביעת שטחי הבניה בהיקף של- 940.00 מ"ר (מתוכם 863.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 77.00 מ"ר שטחי שירות).

2.2.5 קביעת מספר הקומות ל- 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחד מתחת לכניסה הקובעת.

2.2.6 קביעת השימושים עבור בית כנסת.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה, כאמור.

2.2.8 קבעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.9 קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.

2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.501
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	863.00		+ 863.00	0	מ"ר	מבנה ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				יעוד	תאי שטח
מבנה / גדר להריסה	עץ לעקירה / לשימור	קוו בניין חניה עילית	קוו בניין		
1	1	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	1
				שטח ציבורי פתוח	100
				דרך מאושרת	200

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי שטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
78.15	1,172.91	מבנים ומוסדות ציבור לדת		46.10	692.01	מתקן הנדסי
20.78	312.13	שטח ציבורי פתוח		52.83	793.03	שטח ציבורי פתוח
1.07	15.96	דרך מאושרת		1.07	15.96	דרך מאושרת
100	1,501.00	סה"כ		100	1,501.00	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בית כנסת
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות בינוי</b>
<b>א.</b>	תותר הקמת בית כנסת בין 2 קומות מעל הכניסה הקובעת במפלס 0.00, וקומה אחד מתחת לכניסה הקובעת, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח בינוי מס' 1).
<b>ב.</b>	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין מירביים.
<b>ג.</b>	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קו בניין לחנייה עילית יהיו כמצוין בתשריט בקו 2 נקודות בצבע אדום.
<b>ד.</b>	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
<b>4.1.3</b>	<b>סטייה ניכרת:</b>
	א. גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. ג. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
<b>4.1.4</b>	<b>עיצוב אדריכלי:</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן ניסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
<b>4.1.5</b>	<b>חנייה:</b>
	השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים שתי וערך היא שטח המיועד לחנייה עבור בית הכנסת. א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. ב. החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניה לרבות מערך החנייה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
<b>4.1.6</b>	<b>מבנה להריסה:</b>
	המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועד להריסה, ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם
<b>4.1.7</b>	<b>קולטי שמש על הגג:</b>
	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>4.1.8</b>	<b>גריסת פסולת בנייה ופינויה:</b>
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
<b>4.1.9</b>	<b>שילוט:</b>
	לא יבוצע שילוט על הקירות חיצוניים בבניין אלא בתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.
<b>4.1.10</b>	<b>חפירה:</b>
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

<b>4.1.11</b>	<b>הוראות בנושא השמל:</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהי – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.          ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.          ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
<b>4.1.12</b>	<b>מתקני תקשורת:</b>
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<b>4.1.13</b>	<b>רשות העתיקות:</b>
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 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.</p>
<b>4.1.14</b>	<b>הצבת מתקני גז:</b>
	<p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול המגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין</p>
<b>4.1.15</b>	<b>גמישות:</b>
	<p>יותר שינויי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>
<b>4.1.16</b>	<b>עצים לעקירה / שימור</b>
	<p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.          מיקום העצים לשימור; ערוגות / הגנות לעצים המיועדים לשימור, הכל בהתאם לאמור להלן:          א. <u>עצים לשימור:</u>          2 עצים לשימור: 1 אורן הצנובר (מס'1), 1 מיש דרומי (מס'3)          הוראות שימור: חפירה ו/או עבודה ייעשה במרחק העולה על 3 מ' בהיקף גזעי העצים.          2. העץ המסומן בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועד לעקירה, ויעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.          א. <u>עצים לעקירה:</u>          1 עץ אורן הצנובר (מס'2) בעל ערך גבוה.          פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:          נטיעת 4 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', על פי תכניות שיוגשו לאישור מחלקת גגנות.          וכן מתן פיצוי בגובה ערך חלופי מחושב כתנאי להיתר בניה.          3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגגנות וקבלת אישור לנ"ל.          4. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת הגגנות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 2 לעיל.</p>
<b>4.1.17</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה בשטח</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו לקבלת אישורו.          2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:          העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת.          ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטי בניין.          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 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 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 וכי"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p>

<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון לפיתוח השטח המיועד לשצ"פ לאישור אגף שיפור פני העיר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות / הגנות לעצים המיועדים לשימור, הכל בהתאם לסעיף 4.1.16.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או כלשהיא יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 יז' (חניה), 4.1.2 יח' (הריסה), 6.4 (עצים לשימור ועקירה), 4.1.2 יג' (חשמל) להלן תעודת גמר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם הג"א.</p> <p>8. תנאי למתן טופס 4 יהא חיבור השצ"פ לתשתיות הקיימות.</p>	
--	--

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	השטח המסומן בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	על שטח זה חלות ההוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים. תותר נטיעות, גינון, וכל העבודות פיתוח לצורך תיחזוק השטח כגן ציבורי.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	השטח המסומן בצבע חול הינו שטח לדרכים קיימות או מאושרות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	תכסית (השטח) %	אחוזי בניה כוללים (%)	קווי בנין (מטר)			אחורי
			מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מלל לכניסה הקובעת				קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	
			עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	1	1,173.00	522.00	63.00	341.00	14.00	940.00	80	35%*	7.80**	2	1	כמסומן בתשריט

\* תכסית הבניין הוא 35%, תכסית החנייה על קרקעית הלא מקורה 16% = 51%

\*\* מעל גובה זה יותר הבלטת חדר יציאה לגג לאלמנט עיצובי כמצויין בנספח מס' 1.

הערות לטבלה:

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

**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 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע**

- היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ- 20%. זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.

**6.3 חלוקה ורישום**

- א. מיד עם אישורה של התכנית זו, תוכן ע"י מגישי 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 הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחיפץ.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	-

**7.2 מימוש התוכנית**

- מימוש התכנית - זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 21.11.13	שם: יצחק הנאו	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	שם רשות מקומית: מנהלית מבני'דת - עיריית ירושלים	

תאריך: 11.11.13	שם: אדר' דוריתה גורן	עורך התוכנית
--------------------	----------------------	--------------

דוד סגור  
אדריכלית ומתכנתת ערים  
מ.ר. 25192

תאריך:	שם: יעקב סדן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	שם רשות מקומית: מחלקת הנכסים-עיריית ירושלים	

**עיריית ירושלים**

הממונה על נכסי העירייה מאשר:  
 התימתנו על התכנית היא כבעלי עטחים  
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (כלכלי)  
 241113

מ.ר. סדן  
העירייה