

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

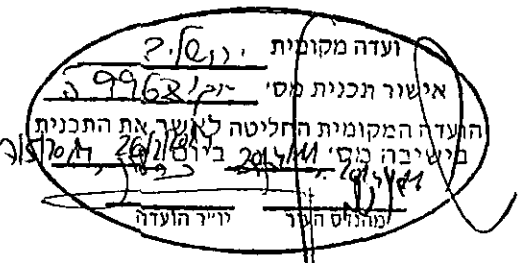
הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/9968 ה'

תכנית בינוי מפורטת, בהתאם להוראות תכנית 1726 להקמת בנין מגורים חדש ברח' בן עוזיאל, גבעת שאול

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית**תיאור מצב קיים:**

תא שטח בגבעת שאול, בשטח כללי של 580 מ"ר.
 בתא השטח קיימים מבנים ארעיים ומכולות, אשר יהרסו ויפורקו.
 תב"ע מאושרת: 1726.
 יעוד החלקה: אזור מגורים 3.
 קיימת הפקעה לכביש לאורך החזית הצפונית והמזרחית של החלקה.
 שטח ההפקעה: 185 מ"ר (כ- 32% משטח החלקה).

מצב מוצע:

מטרת התב"ע: תכנית בינוי לחלקה 2 בהתאם להוראות תב"ע 1726 המחייבת הגשת תכנית בינוי מפורטת לחלקה זו לפני הגשת בקשה להיתר בניה.
 שינוי יעוד החלקה למגורים ג'.
 בשטח המוצע למגורים מוצע בנין מגורים בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה.
 זכויות הבניה לפי תב"ע 1726 נשארות בעינן, עם כל ההקלות המותרות לפי תכנית המתאר 62 וההקלות הכמותיות שהותרו בעת אישור תכנית 1726.

מגיש התכנית:

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תכנית בינוי מפורטת, בהתאם להוראות תכנית 1726, להקמת בנין מגורים חדש, ברח' בן עזיאל גבעת שאול
		מספר התוכנית	מק/9968 ה
	1.2 שטח התוכנית		0.580 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	15.8.2014
	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
יפורסם ברשומות		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מקומית 62 א (א) (1), (4), (5) (9)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 633065 קואורדינטה Y
218040 קואורדינטה X
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים שכונת גבעת שאול רח' יונתן בן עוזיאל מס' 17

- 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 יונתן בן עוזיאל מספר בית 17

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30168	מוסדר	• חלק מהגוש	2	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא ברשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש)	מספר מגרש
ל"ר	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	שנה עברית: בתמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
1726	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1726 ממשיכות לחול.	י.פ. 3248	שנה עברית אלול תשמ"ה שנה לועזית 15.9.85

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קב"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	15.8.2014	אדוארד אימס	וועדה מקומית	
תשריט	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	15.8.2014	אדוארד אימס	וועדה מקומית	
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	1:100	לא רלוונטי	1	15.8.2014	אדוארד אימס	וועדה מקומית	
נספח חישוב שטחים (נספח מס' 2)	מחייב	1:100	לא רלוונטי	1	15.8.2014	אדוארד אימס	וועדה מקומית	
נספח איחוד וחלוקה (נספח מס' 3)	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	15.8.2014	אדוארד אימס	וועדה מקומית	

כל מסמכי התכנית 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 המגבילות יותר.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון*	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	סולוארי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
מגיש התכנית	—	חנוך בני	53349916			רח' יונתן בן עוזיאל 17 ירושלים	6520178				

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
ל"ך										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
חנון בני	53349916			רח' יונתן בן עוזיאל 17 ירושלים	6520178					שוכר
יהודה שמעון יוסף										בעלים
יצחק כהן	4947881									חוכר
שילוני יפה	27984									שוכר

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

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר*	
אדוארד איימס	30443137	78871		אפרתה 15 י-ם	6733825			panet@017.net.il	אדריכל רישוי	עורך ראשי
ראובן אלסטר		502		כנפי נשרים 68 ירושלים	6522294				מודד מוסמך	מודד
יצחק פנט	54770045	ה 31565		מחניים 8 ירושלים	5327389			panet@017.net.il	הנדסאי אדריכלות	עורך

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
	ל"ר

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**

תכנית בינוי מפורטת, כנדרש בהוראות תכנית מס' 1726, להקמת בנין מגורים חדש, ברח' בן עזיאל, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי להקמת בנין מגורים חדש בתחום תא שטח חדש 1, בהתאם לנדרש בהוראות תכנית

מס' 1726 ובהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 הגדלת מס' הקומות בבנין מ-3 קומות ל-5 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים.

2.2.4 קביעת קווי בנין מירביים להקמת הבנין, כאמור.

2.2.5 קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בשטח ל-10 יח"ד.

2.2.6 קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים בכל הקומות.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנין, כאמור.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.10 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.2.11 קביעת הוראות בגין חלוקה בהסכמה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית –			0.580 דונם		ערך	סוג נתון כמותי
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר		
	מתארי	מפורט				
לפי הוראות תכנית 1726		631.78	--	631.78	מ"ר	מגורים
		10	--	לא מוגדר	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
איחוד וחלוקה מחדש	עצים לשימור	הריסה		
1	1	1	1	מגורים ג
2	---	2	2	דרך מאושרת
3	---	---	3	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
70.86	411.00	מגורים ג'	70.86	411.00	מגורים 3
29.14	169.00	דרך	29.14	169.00	דרך
100	580	סה"כ	100	580	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1. מגורים ג'****4.1.1 שימושים**

א. מגורים

4.1.2 הוראות

- א. תותר הקמת בנין מגורים חדש בתחום תא שטח מס' 1 בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.
- ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, מס' יח"ד המירבי, שטחי הבניה המירביים וקווי הבנין המירביים.
- ג. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בצבע אדום לבניה תת קרקעית.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- מודגש בזאת כי שטחי הבניה המירביים הם בהתאם לשטחי הבניה המירביים המאושרים בשטח עפ"י תכנית מס' 1726 בתוספת זכויות הבניה שניתן היה לקבלם לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה ועפ"י המותר בתכנית 1726.
- ה. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 10 יח"ד.
- לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר למוצע בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. עיצוב אדריכלי:

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

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. הגשת תכנית פיתוח לכל שטח המגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת הצרות פנימיות שתוצמנה ליחידות הדיור, גיגון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

- 3). תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 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.
- 4). תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של רח' בן עוזיאל ורח' קואנקה וחיבורו לרח' קורדובירו, בשטח שיקבע ע"י האגף לשירותי הנדסה בעיריית ירושלים, לאישור אגף תושי"ה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 5). תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא חתימת הסכם פיתוח בין עיריית ירושלים לבין מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, בדבר תנאי הביצוע והמימון של הדרכים כאמור בסעיף 4 לעיל, בהתאם לתכנון המפורט הנדרש, כאמור לעיל.
- 6). תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח והתחברותה לדרכים הגובלות, לאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף תושי"ה.
- 7). תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הפקדת ערבות בשיעור שיקבע ע"י מח' הגננות בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר, המבטיח ביצוע כל המפורט בסעיף י' להלן (עצים לשימור).
- 8). בהתאם להחלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים מתאריכים 26.2.2014 ו 7.5.2014 יבוצעו שינויים בבנין בית הכנסת (כולל ציפוי אבן חדש בחזיתות צפונית ומזרחית) שבתחום חלקה 3 בגוש 30168 בהתאם למפורט בנספח הבינוי – נספח מס' 1, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח תא שטח מס' 1 ועל חשבונם וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתחום תא שטח מס' 1.

ת. חנייה:

1. מקומות החנייה הגדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.
2. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
4. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חנייה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.

ט. בניין/ גדר/ מבנה/מדרגות להריסה:

המכנים/הגדרות/המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס' 1 ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.

י. עצים לשימור:

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
2. חפירה ו'או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3.0 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
3. ביצוע העבודות בתא שטח מס' 1 ילווה בפיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מח' הגנת, ויבטיח בין היתר שמירת העצים לשימור.
4. העצים המיועדים לשימור יחוברו למערכת השקיה ותיבדק חיוניותם ע"י נציג מח' הגנת בעירית ירושלים כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי.
5. ראה סעיף ז. 7 לעיל.

יא. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. 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.
3. קווי 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.
4. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

יב. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

יג. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

יד. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2 דרכים:

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

ג. ראה סעיף 4.1.2 ט לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	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					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות**	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט				2	5	בהתאם למפורט בנספח הבינוי	25	10	322	1322.64	478.52	--	212.34	631.78	411	1	מגורים ג'

הערות:

* שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשס"ב-1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים ושטחי חניה בהתאם לדרישות התקן.

* מודגש כי שטחי הבניה כאמור הינם בהתאם לשטחי הבניה המאושרים עפ"י תכנית 1726 בתוספת שטחי בניה שניתן היה לקבלם בהליך של הקלה, עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, ועפ"י תכנית מס' 1726.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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.

6.2 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
 - ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח.
 - ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. התכנית לצרכי רישום כאמור, תכלול את השטח המיועד לדרך ציבורית עפ"י תכנית 1726 שבתחום חלקה 3 בגוש 30168.
 - ד. 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.
- 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.

6.3 בניה משמרת מים

- א. בתא שטח מס' 1 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.
- ב. יש להפוך את תא שטח מס' 1 ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב מי הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים בתא השטח, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. יש לשמור את כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת ערוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור ההניה.
- ד. במידה ומגיש התכנית מעוניין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי להיתר בניה.

ה. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות מעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.1.1 בהתאם להחלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים מיום 26.2.2014 נקבעו שינויים בשלבי הביצוע

הכוללים התייחסות לבנין בית הכנסת שבתחום חלקה 3 בגוש 30168.

7.1.2 להלן שלבי הביצוע:

א. שלב ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית, שיפוץ בית הכנסת והבטחת היציבות של

מבנה בית הכנסת, ציפוי באבן של הקירות הצפוני והמזרחי, הסדרת הכניסה החדשה והחלונות החדשים

של בית הכנסת ובנייה של השירותים החדשים בחלק הצפוני של בית הכנסת.

ב. שלב שני יהיה חפירה ובנייה של בניין המגורים.

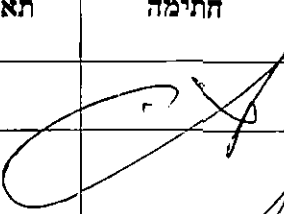
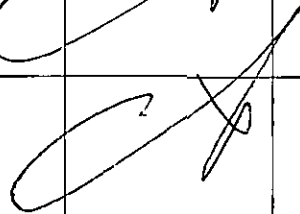
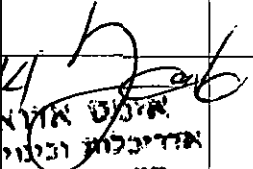
ג. שלב שלישי יהיה פיתוח שטח של החלקה כולל פיתוח שטח של החלק שימש כניסה לבית הכנסת.

7.1.3 ראה סעיף 4.1.2 (י"א – 4).

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			53349916	חנון בני	מגיש התכנית
				ל"ר	יזם בפועל
			53349916	חנון בני (שוכר)	בעלי עניין בקרקע
			4947881	יהודה שמעון יוסף (בעלים)	
			27984	יצחק כהן (חוכר) שילוני יפה (שוכר)	
31/8/2014	 איגוד אדוארד אדריכלות ובניין ערים מטה רשיון 75271 פני 733829 פלוי/מקט 733882		30443137 54770045	אדוארד אימס יצחק פנט	עורך התכנית