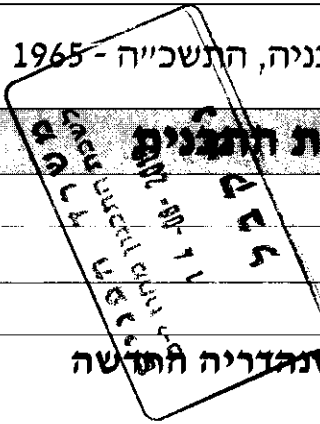


101/95

תכנית מס': 101-0077677 - שם התכנית: תלמוד תורה "מאור התורה" בשכונת סנהדריה החדשה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



תכנית מס' 101-0077677

תלמוד תורה "מאור התורה" בשכונת סנהדריה החדשה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

[Handwritten signature]

לאשר את התכנית



התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Handwritten signature]

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
התכנית מציעה תוספת 5 קומות מעל מבנה קיים בן שלוש קומות המאושר בהיתר. המבנה הקיים כולל קומת חניה + 2 קומות ו-2 קומות למוסד..
התכנית מבקשת הגדלת זכויות הבניה במגרש וזאת לשם הרחבת המוסד הקיים בה.
המגרש הוקצה על ידי עיריית ירושלים.
עוד מציעה התכנית הסדרה של נושא התנועה והחניה במגרש עצמו, לרווחת המוסד האמור וכן לרווחת החלקן הגובלות בו. התכנית מגדירה זיקת הנאה למעבר רכב וכן שבילים להולכי רגל בתחומה.
רקע תכנוני לתכנית:
קיים היתר בניה לפי הזכויות המקוריות של החלקה מס' תיק 07/0749.0



מגדל
ירושלים



מגדל
ירושלים



מגדל
ירושלים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תלמוד תורה "מאור התורה" בשכונת סנהדריה החדשה

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0077677 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

2.435 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נושאים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220526
 קואורדינאטה Y 634277



תג' 35 מונה ידועות

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	חכם עטיה עזרא	5	

שכונה סנהדריה המורחבת

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית



תג' 35 מונה ידועות

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30761	מוסדר	חלק		24, 26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
13104	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תג' 35 מונה ידועות

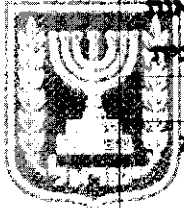
1.6 יחס בין תכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/13104 ✓	ביטול	תוכנית זו מבטלת את תוכנית מק/13104 בתחומה	6349	1674	07/12/2011
1502 ✓	ביטול	תוכנית זו מבטלת תוכנית 1502 בתחומה	1946	2403	25/09/1973
5022 ✓	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו	4393	2390	22/03/1996
ב/5166 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166. הוראות התכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תוכנית זו מבטלת תוכנית 62	687	1586	16/07/1959
2061 ✓	ביטול	תוכנית זו מבטלת תכנית 2061 בתחומה	2107	1553	24/04/1975
במ/4520 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית במ/4520 בתחומה	4794	5130	02/08/1999



1.7 מסמכי התכנית

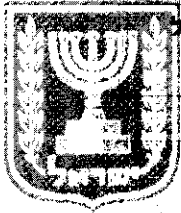
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב גבאי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יעקב גבאי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
הוראות בניוי	מחייב חלקית	1:250	1	09/11/2014	גבאי יעקב		08/06/2015	מחייב לענין גובה הבנייה, קווי בנין ומספר הקומות שהינם מחייבים, שטחי בניה, הסדר תנועה, זיקת הנאה	לא
תנועה	מחייב חלקית	1:500	1	09/11/2014	קראוס אייל		08/06/2015	מחייב לענין רוחב המיסעה ורוחב המעבר להולכי רגל.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		09/02/2012	אלישיב יורם		24/04/2013	גליון: 1	לא



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 על התשריטים

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

1.8.1 מניש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רב	פרטי	אברהם סלים		מאור התורה	ירושלים	ילין דוד	26	02-5370960	02-5385783	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחלקת נכסים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	02-6296014	
חוכר	אברהם סלים		מאור התורה	ירושלים	ילין דוד	26	02-5370960	02-5385783	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב גבאי	34869		מבשרת ציון	חצב	32	02-5332401	02-5332401	ckgabay@ walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	photocad@kr aus-eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת 5 קומות מעל מבנה בן 3 קומות, לשם הרחבת מוסד חינוכי תלמוד תורה. הסדרת נושא התנועה והחניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת בינוי עבור תוספת 5 קומות מעל 3 קומות קיימות כפי שמוצע בנספח הבינוי

ב. קביעת מסי הקומות ל-6 קומות ממפלס ה- 0.00 ± ו-2 קומות מתחת למפלס ה- 0.00 ±

ג. קביעת שטחי בניה מירביים בהיקף של 7,700 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים 6,510 מ"ר וסה"כ שטחי ארץ 1,190 מ"ר.

ד. קביעת שימושים עבור מוסד חינוכי תלמוד תורה

ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה

ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/לעקירה

ח. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רכב וכן זיקת הנאה למעבר הולכי הרגל, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ונספח התנועה.

ט. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה ורוחב מיסעה. רוחב המיסעה נקבע על 4.75 מ' לצד מדרכה ברוחב 3.25 מ' לאורך מוסד באר יהודה.

י. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מהתכנית.

יא. קביעת הוראות בגין תנאים למתן טופס איכלוס.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית ברוטו 2.435



הצוות	סה"כ מונע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מבני מאושר	צב	סוג מנח כמותי
	מסורים	מוארי				
	6,510		+5,114	1,396	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	2,140.14	87.88
שטח ציבורי פתוח	295.11	12.12
סה"כ	2,435.25	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,082.85	85.55
שטח ציבורי פתוח	351.76	14.45
סה"כ	2,434.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מבנים ומסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בייס על יסודי טי-י"ב, 4 כיתות בשכבה, כולל חדרי עזר, חדר אוכל, מטבח, מחסנים, כיתות, פעילות ותפילה.
4.1.2	תוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר תוספת 5 קומות על גבי מבנה קיים לצורך הרחבת מבנה הישיבה וכמפורט בנספח הבינוי.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>מערכות הקירור והמיזוג ימוקמו על הגג העליון מוסתרים באמצעות קירות מסתור בעלי כושר בידוד אקוסטי. חלונות ופתחים אחרים באולמות וחדרי הלימוד הפונים לכיוון בתי המגורים יהיו עם בידוד אקוסטי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה על פי תקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 2. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו, ובשטחי החניה והמחסנים. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב - 2002.</p>
ד	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. גובה קומה מירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 3. מס' הקומות המירבי המצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. 4. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 5. השימושים, המופיעים בסעיף 4.1.1, הינם מחייבים. לא תותר עריכת אירועים אשר אינם קשורים לפעילות המוסד בשטח התכנית. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת. 6. שלבי הביצוע על פי סעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת. 7. כל שינוי בזיקת הנאה למעבר רכב וזיקת הנאה למעבר רגלי כפי שנקבעו בנספח התנועה, בתשריט ובנספח הבינוי : רוחב מיסעה 4.75 מ' ורוחב מדרכה 3.25 מ' בצמוד למגרש 27 תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מלבנית ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת - אסורה. 2. לא יותרו פתחים בקו בנין 0 בחזית הצפונית והמערבית.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. לשם הבטחת בטיחות הולכי הרגל בעת ביצוע העבודות, ישמר מעבר הולכי רגל זמני ברוחב של לפחות 2.5 מ' בצד של המוסד שבמגרש 27 (ישיבת באר יהודה).</p> <p>2. תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס ועדה מקומית או מי מטעמו.</p> <p>4. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בינינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים וחזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>5. דחסינית האשפה תמוקם ברחבת החניה המשותפת ל"מאור התורה" ו-"באר יהודה" ברוחב עזרא עטיה בתאום עם מחלקת התברואה.</p> <p>6. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו; קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע 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 סלולרים), צינורות ביובומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>7. תיאום התכנית עם יועץ נגישות לעניין הבטחת הנגישות לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>8. הצגת תכנית פיתוח שטח וחיבור לגישה למגרש, תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל, באישור אגף תחבורה ופיתוח תשתיות.</p> <p>9. תיאום עם אגף שפ"ע לעניין עצים הקיימים/לעקירה בשטח התכנית.</p> <p>10. תיאום ואישור עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר צמצום מטרדי הבנייה בעת העבודות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במח' גננות לפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור שימור עצים, העתקת עצים לפי מיפרט מקצועי, ביצוע פיצוי נופי. הכל באחריות היום ולפי תכנית.</p> <p>12. הבטחת פינוי פסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק פסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת תמיכה קונסטרוקטיבית למעבר הציבורי בין חלקה 26 לבין המגרש נשוא התכנית.</p>



4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
ח	<p>14. קביעת מיקום מבנה זמני בתאום ואישור מחלקת רישוי בניה.</p> <p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי אגרונום מקצועי שיאשר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: העתקת העצים לפי מפרט מקצועי. הכל בהתאם לאמור להלן וכמסומן בתשריט.</p> <p>2. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י הבקשה להיתר על פי כל דין על ידי היזם ועל חשבונו ולהנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. כל העצים להעתקה (1), ועקירה (13) מסומנים בתשריט.</p> <p>5. שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>6. תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתחזקו ע"י היזם.</p> <p>7. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 20 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ'.</p> <p>8. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
4.2 שטח ציבורי מתוח	
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>גינון, נטיעות, מעברים, שבילי הליכה, מעבר תשתיות ציבוריות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>השטח המסומן בתשריט התכנית בפיספוס בצבע אדום הינו שטח המיועד לזיקת הנאה ברכב ויקבעו בו ההוראות הבאות:</p> <p>1. רוחב זיקת הנאה יקבע על 4.75 מ' כמפורט בנספח התנועה וכן בנספח הבינוי אשר נקבעו מחייבים לענין זה.</p> <p>2. לא יותר כל שינוי ברוחבה, באורכה או בתצורתה של זיקת הנאה זו ותרשם על כך אזהרה</p>



שטח ציבורי מתוח	4.2
<p>בספרי המקרקעין.</p> <p>3. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי למעבר ברכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>השטח המסומן בתשריט התכנית בפיספוס בצבע אדום הינו שטח המיועד לזיקת הנאה להולכי רגל וייקבעו בו ההוראות הבאות:</p> <p>1. רוחב זיקת ההנאה יקבע על 3.25 מ' כמפורט בנספח התנועה וכן בנספח הבינוי אשר נקבעו מחייבים לענין זה.</p> <p>2. לא יותר כל שינוי ברוחבה, אורכה או בתצורתה של זיקת הנאה זו ותרשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין.</p> <p>3. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	



משרד התכנון והבנייה
 תל אביב



משרד התכנון והבנייה
 תל אביב



משרד התכנון והבנייה
 תל אביב

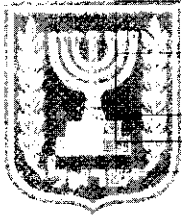
5. טבלת זכויות וחובות בניה - מצב מוצע - חלק א'



קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחוזי 6	צידי- שמאלי 0	צידי- ימני 0	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 6	(1) 20.12	52	360	7700	1031	1280	159	5230	גודל מגרש מרבי	גודל מגרש כללי	1	מבנים ומוסדות ציבור
					(2) 746.12											מבנים ומוסדות ציבור



5. טבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



משרד התכנון והבניה
10000000

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		מבנים ומוסדות ציבור
6		מבנים ומוסדות ציבור
		1

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברשת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחים למרחבים מוגנים ושטחי תניה.
- ב. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת הוא אבסולוטי. גובה מעקה קומה טכנית הוא גובה סופי.

הערות לטבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר תוספת חדר מדרגות, חדר מכוונות ומעלית בלבד, ועד לגובה 22.72 (יחסי) = 748.72 (אבסולוטי).
- (2) אבסולוטי.



משרד התכנון והבניה
10000000

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשלי"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.

6.2 ניחול מי נגר

ייותרו לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבים וחדירים.

6.3 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

7. ביצוע התכנית


7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>1. תנאי לקבלת טופס איכלוס למבנה המוסד יהיה ביצוע בפועל של שביל הולכי הרגל כפי שמסומן בתשריט התכנית כזיקת הנאה להולכי רגל וכפי שמסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה. רוחב השביל יקבע על 3.25 מ'. 2. תוספת הבינוי למוסד תעשה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.</p>


7.2 מימוש התכנית


1. זמן למימוש התוכנית - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

	שם: אברהם סלים שם ומספר תאגיד: מאור התורה 580042943	סוג: ע"ש * חרה-ג נתן סאלם * זצ"ל ירושלים, ת.ד. 6095	תאריך: 15/6/11 חתימה: א. א. סלם
	מגיש החתימה		

	שם: מחלקת נכסים שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		

	שם: אברהם סלים שם ומספר תאגיד: מאור התורה 580042943	סוג: ע"ש * חרה-ג נתן סאלם * זצ"ל ירושלים, ת.ד. 6095	תאריך: 15/6/11 חתימה: א. א. סלם
	מגיש החתימה		

	שם: יעקב גבאי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15/6/11 חתימה:
	עורך התכנית		

יעקב גבאי אדריכל
 ע.מ.ת. 69156461
 חצב 32 מבשרת-ציון
 טלפקס 02 5332401



עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
 חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

21.6.11
 תאריך