

1014953

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0274944

בנייה למגורים ברח' הפסגה 57 ובית וגן 72 בשכונת בית וגן

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
14-02-2017
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.11.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרשים הנמצאים בשכונת בית וגן בין 2 רחובות עם הפרשי גובה בין הרחובות של כ- 6.0 מ'. כיום בנוי על החלקה מוסד המשמש לשיבה. התוכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע משטח למוסד, לשני בנייני מגורים, כאשר החניה היא תת קרקעית משותפת. שני בנייני המגורים מתוכננים בהתאם להוראות תכנית המתאר, בני 6 קומות לכל חזית, בבניין א' מצד רחוב בית וגן 20 יח"ד, ובבניין ב' מצד רח' הפסגה 18 יח"ד ובסה"כ 38 יח"ד. מדובר בשטח מוסד פרטי אשר נמצא בלב אזור המגורים, על כן שינויי הייעוד תואם לסביבה. כמו כן, בשכונת בית וגן ישנם מוסדות ומבני חינוך רבים ושינוי הייעוד לא יגרום למחסור בשטחי מוסד, זאת ועוד הישיבה רכשה שטח למוסד בעיר שאותו היא עתידה לבנות. הבינוי המאושר הוא של בניין אחד גדול המתפרס על שתי חלקות בגובה של 5 קומות (4 קומות מעל קומת מוסד) ותכנית זו משפרת את הבינוי מבחינת התכסית.

עברות בנייה:
אין עברות בנייה במגרש.

הליכים משפטיים:
אין הליכים משפטיים במגרש נשוא התוכנית.

מגיש התכנית הינו הבעלים "ישיבת עטרת ישראל".

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 בנייה למגורים ברח' הפסגה 57 ובית וגן 72 בשכונת בית וגן

מספר התכנית 101-0274944

1.2 שטח התכנית 1.573 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 217647

קואורדינאטה Y 630315

1.5.2 תיאור מקום מצפון: רחוב בית וגן.

מדרום: רחוב הפסגה.

ממזרח: חלקות 81, 82 (שכונת בית וגן)

ממערב: חלקות 77, 78 (שכונת בית וגן)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית וגן	72	
ירושלים	הפסגה	57	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	מוסדר	חלק	79-80	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1042	ביטול	תכנית זו מבטלת את תוכנית 1042. הוראות תכנית 1042 לא תכלנה על תוכנית זו.	2566	2192	20/09/1979
5068	ביטול	תכנית זו מבטלת את תוכנית 5068. הוראות תכנית 5068 לא תכלנה על תוכנית זו.	4825	1420	22/11/1999
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166 / ב ממשיכות לחול.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תוכנית 62. הוראות תכנית 62 לא תכלנה על תוכנית זו.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאון אושקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לאון אושקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		25/01/2017	לאון אושקי	25/01/2017	הנתונים הבאים מחייבים: גובה בנייה מרבי, מס' קומות מפלס 0.00, קווי הבניין, המרחקים בין 2 הבניינים והפרשת לצרכי ציבור.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/02/2017	לאון אושקי	01/02/2017		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 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ע"י הרב אליהו מזוז הרב בנציון אזרחי		ישיבת עטרת ישראל	ירושלים	הפסגה	57	02-6420525	02-6130305	Uriel86@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ע"י הרב אליהו מזוז הרב בנציון אזרחי		ישיבת עטרת ישראל	ירושלים	הפסגה	57	02-6420525	02-6130305	Uriel86@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ע"י הרב אליהו מזוז הרב בנציון אזרחי		ישיבת עטרת ישראל	ירושלים	הפסגה	57	02-6420525	02-6130305	Uriel86@gmail.com

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	לאון אושקי	27030		בני ברק	וולפסון	18	03-5702568		office@ushki .co.il
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	1	02-5816818		medmlv@gm ail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הקמת שני בנייני מגורים עם 38 יחידות דיור, הכוללים 2 גני ילדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע משטח מוסד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת הוראות בנייה לשני מבנים חדשים בני 6 קומות.
3. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים קיימים.
4. קביעת זכויות בנייה במגרש ל-6055.2 מ"ר. מתוכם לבנייני המגורים: 2682.5 עיקרי ו-917.5 שטח שירות מעל הקרקע, ו-2455.2 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע (לשני המבנים יחד). ו-250 מ"ר שטח עיקרי לבניית 2 גני ילדים.
5. קביעת הוראות בגין 38 יחידות דיור חדשות.
6. קביעת קווי בניין חדשים למגרש.
7. קביעות הוראות בגין מבנה להריסה.
8. קביעת הוראות בגין קווי בניין חדשים.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, העתקה ושימור.
10. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.
11. הוראות לבניית 2 גני ילדים בשטח של 125 מ"ר כל אחד, וחצר ששטחה לא יפחת מ-70 מ"ר לכל גן, כמסומן בתשריט הבינוי.
12. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
13. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בקומות הקרקע והמרתף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.573	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	3,291	-3,041
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+38
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+2,682.5
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט
		מתארי	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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
דרך מאושרת	3
מגורים ומבנים ומוסדות	2, 1
ציבור	

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	73	4.64
שטח למוסד	1,500	95.36
סה"כ	1,573	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	69	4.39
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,503.42	95.61
סה"כ	1,572.43	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
760.93	זיקת הנאה למעבר ברכב
465.47	מבנה להריסה

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות התכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p> <p>* דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. 2 גני ילדים: אחד בקומת הקרקע של בנין א' ו-שניים בקומת הקרקע של בניין ב'</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תותר הריסת מבנים קיימים והקמת 2 מבני מגורים בני 6 קומות בהתאם לנספח הבינוי, לצורך תכנון 40 יח"ד חדשות</p> <p>ב. בנוסף יבנו 2 גני ילדים בשטח של 125 מ"ר כל אחד, לכל גן ילדים תוצמד חצר בשטח שלא יופחת מ-70 מ"ר כמסומן בתשריט הבינוי.</p> <p>השטח המסומן בנספח הבינוי באדום, המצוי בבניין ב' בקומת קרקע בשטח של 250 מ"ר, יותר שימוש לגני ילדים בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 (הפקעת צרכי ציבור), הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהיה סטיה ניכרת.</p> <p>ג. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומוסתתת, הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מוסתתת אסורה.</p> <p>ד. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות רעפים יוצבו קולטים על מישור גג הרעפים והדודים יהיו בחלל גג הרעפים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. ישמר מרחק של 6.0 מ' בין הבניינים לרבות מרפסות.</p> <p>ו. תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר למחסן.</p> <p>ז. פיתוח השטח יאפשר מעבר רגלי בין חצרות גני הילדים.</p>
ב	חניה
	<p>1. החנייה תהיה על פי התקן התקף העת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>3. החנייה תתוכנן כחניה תת קרקעית במלואה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. המחסום יתוכנן כך שתאפשר עמדת המתנה של לפחות 2 כלי רכב לפני המחסום.</p>

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>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 מקרקעים או שינתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניינים המתוחמים בצבע הצהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית על חשבונם ועל אחריותם, וזאת כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי הבנייה המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשבו כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה התשס"ב 2002 ב. המרחק בין הבניינים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין 2 הבניינים יחשבו כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה התשס"ב 2002 ג. השטח המיועד לצרכי ציבור, יותר לשימוש לגני ילדים בלבד וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. ד. מפלס הכניסה הקובעת (0.00) הוא: 827.5 לבניין ב', ו-833.8 לבניין א'. לא תותר הגבהת מפלס ה- 0.00 מעבר ל- 0.5 מ' וסטיה מהוראה זו היא סטיה ניכרת. ה. לא יותר ניווד שטחים מתחת הכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת ולהפך. סטיה מהוראה זו היא סטיה ניכרת.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>א. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. ב. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מטעמו. ב. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל שטח התכנית בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול מפלסי פיתוח, סימון גדרות, חומרי גמר, שבילים ואלמנטים נוספים שידרשו ע"י מהנדס העיר. ג. תיאום התשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו הביוב 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 נתשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנינים 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. ד. הגשת תכנון מפורט על החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי כניסה</p>

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ח	<p>תשתיות</p> <p>ויציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ה. תנאים למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד והטמעת חו"ד מהמחלקות הבאות: המחלקה לשירותי כבאות, אגף תברואה, המחלקה לנגישות, חברת חשמל.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח המצוי בקומת קרקע בבניין ב' (כמסומן בנספח הבינוי) לצרכי ציבור.</p> <p>ז. תנאי להיתר, אישור גני הילדים ע"י האגף למבני ציבור בעירייה.</p> <p>ח. תנאי להיתר בנייה, תיאום עם קונסטרוקטור להבטיח שלא תיגרם פגיעה למבנים הסמוכים בעת ביצוע בחפירה והבניה באתר.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>מגישי ההיתר יבצעו את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או דרך ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע מהנדס העיר.</p> <p>מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנין והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ותת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. ביצוע העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>זיקת הנאה, כמסומן בתשריט, למעבר כלי רכב בקומת הקרקע והמרתף.</p> <p>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.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי המים אשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	3	6 (3)	18.9 (2)	18	41	465.8	3605.5	1622.9	412	1570.6 (1)	774	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6 (3)	22.05 (6)	20	40.6	371	2693.9	832.3	499.7	1361.9 (5)	726	1	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		

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 ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו המחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי מרחב מוגנים ומחסנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל 125.0 מ"ר עבור גן ילדים.
- (2) מעל לגובה זה תותר תוספת חדר מעלית ומדרגות וכן מעקה תיקני עד לגובה 22.05.
- (3) 6 קומות בכל חתך מעל מפלס הקרקע הנמוכה, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) כולל 125 מ"ר עבור גן ילדים.
- (6) מעל לגובה זה תותר תוספת חדר מעלית ומדרגות וכן מעקה תיקני עד לגובה 25.20.

6. הוראות נוספות

6.1	חשמל
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	

6.2	תקשורת
<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>	

6.3	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע האדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע הצהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור מאגף לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו ו/ מגישי/ הבקשה להיתר 6 עצים, בגודל 9 ובגובה 4.5 מטר, בתיאום ובפיקוח אגרונום. ג. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. ובאחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. הוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, יקבעו ע"י מחלקת הגננות על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. ד. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל. ה. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת הביצוע המפורט להלן.</p>	

6.4	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, בתשכ"ה/1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת החניון התת קרקעי המשותף.	יבנה בהינף אחד.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	הקמת הבניין אשר מכיל מגורים וגן ילדים, בניין ב'.	יבנה בהינף אחד.
3	הקמת הבניין אשר מכיל מגורים וגן ילדים, בניין א'.	יבנה בהינף אחד. תנאי למתן טופס איכלוס: אישור ביצוע גני ילדים לרבות חצרותיהם ע"י האגף למבני ציבור.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 	סוג: חתימה	שם: ע"י הרב אליהו מזוז הרב בנציון אזרחי	מגיש התכנית
תאריך: 	סוג: חתימה	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: ישיבת עטרת ישראל 580022051	שם: ע"י הרב אליהו מזוז הרב בנציון אזרחי
תאריך: 	סוג: בעלים	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: ישיבת עטרת ישראל 580022051	בעל עניין בקרקע
תאריך: 	סוג: עורך ראשי	שם: לאון אושקי	עורך התכנית

יוסף ספקטור
 ה. אדריכלות מורשת ונישוח מתאג"ס
 מ.ר. 023