

1015203

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0315945

הקמת מבנה מגורים וחזית מסחרית ברח' הנביאים 22

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 11.7.16	לאשר את התכנית
<input type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה בניין בן 6 קומות מעל שתי קומות חנייה תת קרקעיות.
התכנית מציעה 25 יחידות דיור, חנייה לפי תקן וחזית מסחרית לרחוב הנביאים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
הקמת מבנה מגורים וחזית מסחרית ברח' הנביאים 22

מספר התכנית 101-0315945

1.2 שטח התכנית 0.872 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים**

קואורדינאטה X 221549

קואורדינאטה Y 632357

1.5.2 תיאור מקום רחוב הנביאים, שכונת מורשה, ירושלים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הנביאים	22	

שכונה מורשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30059	לא מוסדר	חלק		7-10

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4457	11

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
4457	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 4457 בתחומה	4629	2945	19/03/1998
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62 בתחומה	687	1586	16/07/1959

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				נורית אגמון			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נורית אגמון		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מחייב חלקית	1:100	1	07/08/2016	רולי פלד	07/08/2016		לא
בינוי	מחייב חלקית	1:200	1	03/08/2016	נורית אגמון	03/08/2016	נספח מס' 1 - נספח בינוי. הנספח מחייב בנושא שימור.	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	10/06/2015	נורית אגמון	10/06/2015	תשריט מצב מאושר	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	פרטי			צוות אביטל השקעות נדל"ן בע"מ	ירושלים	(1)		02-6711296	02-6711296	
פרטי	פרטי			ר. אביטל ניסים בע"מ	ירושלים	(2)		02-6711296	02-6711296	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עמינדב 15.

(2) הערה: אצל אוקסיס קלין בע"מ, כתובת: אלקלאי 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צוות אביטל השקעות נדל"ן בע"מ	ירושלים	(1)		02-6711296	02-6711296	
פרטי			ר. אביטל ניסים בע"מ	ירושלים	(2)		02-6711296	02-6711296	

(1) כתובת: עמינדב 15.

(2) כתובת: אלקלאי 10.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אליהו אביטל		הקדש משה בן ראובן בן משה וויטנברג	ירושלים	(1)		02-6711296	02-6711296	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקדש משה בן ראובן בן משה וויטנברג על ידי יסוי כוח. מיפה כוח אליהו אביטל

(1) כתובת: עמינדב 15.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נורית אגמון	83823	ברידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	(1)	176	02-9910367	02-9920261	nurit@ag-br.com
אדריכל	אדריכל	יואל ברידמן	80789	ברידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	(1)	176	02-9910367	02-9920261	yoel@ag-br.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797858	m_ely@bezeqint.net
מהנדס תנועה	מהנדס	רולי פלד	12396385		ירושלים	יפתח	4	02-6734472		roshfeld@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הר יעלה.

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 מבנה חדש עבור 25 יחידות דיור, מסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים 2 למגורים ד'.
2. קביעת דרך חדשה.
3. קביעת קוי בניין.
4. קביעת בינוי חדש לבניין בן 6 קומות על קרקעות ו-2 קומות תת קרקעיות.
5. קביעת הוראות בינוי עבור חזית מסחרית.
6. קביעת סה"כ 25 יחידות דיור.
7. קביעת זכויות הבנייה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בינוי.
10. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
11. קביעת הוראות לטיפול בעצים קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם			0.872		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)		הערות
			למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
מגורים (יח"ד) <td>יח"ד<td>12</td><td>+13</td><td>25</td><td rowspan="3">השטחים העיקריים המאושרים הם על פי תכנית 4457 , 120% עיקרי מגורים + מסחר.</td></td>	יח"ד <td>12</td> <td>+13</td> <td>25</td> <td rowspan="3">השטחים העיקריים המאושרים הם על פי תכנית 4457 , 120% עיקרי מגורים + מסחר.</td>	12	+13	25	השטחים העיקריים המאושרים הם על פי תכנית 4457 , 120% עיקרי מגורים + מסחר.
מגורים (מ"ר) <td>מ"ר<td>933.4</td><td>+1,841.73</td><td>2,775.13</td></td>	מ"ר <td>933.4</td> <td>+1,841.73</td> <td>2,775.13</td>	933.4	+1,841.73	2,775.13	
השטח המוצע כולל שטחי מרפסות מקורות					
מסחר (מ"ר) <td>מ"ר<td>113</td><td>+143.74</td><td>256.74</td><td>בתב 4457 לא מצוין מס מ"ר למסחר אלא מסומנת חזית מסחרית</td></td>	מ"ר <td>113</td> <td>+143.74</td> <td>256.74</td> <td>בתב 4457 לא מצוין מס מ"ר למסחר אלא מסומנת חזית מסחרית</td>	113	+143.74	256.74	בתב 4457 לא מצוין מס מ"ר למסחר אלא מסומנת חזית מסחרית

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 מוצעת	2		
מגורים ד'	1		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1	
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2	
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1	
חזית מסחרית	מגורים ד'	1	
מבנה להריסה	דרך מוצעת	2	
מבנה להריסה	מגורים ד'	1	
מבנה לשימור	מגורים ד'	1	
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	873.12	100
סה"כ	873.12	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	18.4	2.11
מגורים ד'	854.72	97.89
סה"כ	873.12	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	112.18
מבנה לשימור	65.79

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר ומשרדים.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ב	הוראות בינוי
	1. תותר בניית בניין בן 6 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה. 2. בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית לאורך רחוב הנביאים. 3. בקומת המגורים העליונה תהיה נסיגה לכיוון רחוב הנביאים. 4. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 25 יחידות דיור. 5. מפלס ה-0.00 עבור המסחר יהיה במפלס המדרכה הסמוכה לו. 6. בקומת הקרקע יותר שימוש למשרדים. 7. הכניסה למגורים יהיה כמפורט בנספח הבינוי.
ג	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
ד	גגות
	1. תישמר גישה לכלל הדיירים אל המערכות הטכניות שעל גג הבניין. 2. תותר חצבת מערכות טכניות על הגג כגון איורור, מיזוג, מערכות סולריות וקולטים פוטוולטאים. 3. הפתרון האדריכלי למערכות הגג יהיה באישור מהנדס העיר. 4. תותפ בניית מבנה למדרגות ו/או מערכות טכניות בגג.
ה	חניה
	1. החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי /נספח תנועה וחניה. 2. ניתן להתקין מכפילי חניה על פי תקן ישראלי. 3. מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 4. מתקני מכפילי החניה יהיו מסוג המאפשר גישה לכל עמדת חניה ללא תלות בהמצאות או אי המצאות רכב בתא החניה השני באותו מתקן. 5. יותקן רמזור בכניסה ויציאה מהחנייה ע"פ דרישות מחלקת תוש"ה.
ו	שימור
	הבניין המתוחם בתשריט בסגול הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסת הבנין המיועד לשימור.

4.1	מגורים ד'
	<p>2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין/ לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>3. לא יותר פרוק ו/או פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור, למעט עבודות במעבר הציבורי וחזקת המבנה, בהנחיית מהנדס מוסמך לעניין זה. כל העבודות טעונות אישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>5. תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור המבנה המיועד לשימור.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה לבנין לשימור הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לידי עיריית ירושלים, בגובה שייקבע ע"י עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבנין בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>8. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p>
ז	היטל השבחה
	<p>1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ח	הריסות ופינויים
	<p>כל המסומן בתשריט / נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ט	סטיה ניכרת
	<p>1. מפלס המסחר יהיה בהמשך למפלס המדרכה הסמוכה. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מספר הקומות הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. תותר סטייה של עד 50 ס"מ בגובה הבנייה המפורט בטבלה 5, סטייה מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>5. שלביות הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>6. הוראות השימור הינם מחייבות וכל סטייה מהם תיחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>7. נספח הבינוי הינו מחייב בנושא שימור, כולל חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים, וכל סטייה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>
י	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>

4.1	מגורים ד'
	העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
יא	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.</p>
יב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור אדריכל העיר.</p>
יג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ווארם הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גיטון ונטיעות, צמחיה ועצים, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ע"פ דרישות מחלקת שפע.</p> <p>5. רישום הערת אזהרה בגין מעבר שרוחבו 1.20 מ' המסומן בניספח בינוי לאורך הגבול הצפוני של המגרש לטובת באי עזרת נשים של בית כנסת בלבד כל עוד הוא קיים.</p> <p>6. הצגת חוות דעת קונסטרוקטיבית בדבר אי פגיעה במבנים הסמוכים לתכנית.</p>
יד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 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</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 1 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 חודשים, 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</p>
טו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים ע"פ דרישת מחלקת שפע.</p>
טז	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
יז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. לאורך הגבול הצפוני של התכנית מסומנת מדרכה ברוחב 120 בנספח הבינוי.</p> <p>2. במדרכה זו תתאפשר זכות מעבר לטובת באי עזרת הנשים של בית הכנסת כל עוד הוא קיים.</p> <p>3. המעבר יהיה פתוח ללא שער נקי ממכשולים ולא תותר חסימתו.</p>
יח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי נגר יופנו למערכת ניקוז וביוב כלל עירוני.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדיונס	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	מגורים ד'	1	854.72	2441.17	676.77		1535.98	4653.92	25			6	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	1	854.72	256.74				(2) 256.74								
מגורים ד'	סך הכל	1	854.72	2697.91	676.77		1535.98	4910.66	25	28.66	(3) 26.5	6	2	(1)	(1)	(1)

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
333.96	קדמי 1	1	מגורים ד' מסחר	מגורים ד' מגורים ד'
333.96	1	1	<סך הכל>	מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כפי שמסומן בתשריט.

(2) בשטח למסחר תותר שימוש למשרדים.

(3) גובה מקסימלי לרבות מעקה תקנית וקומה טכנית..

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תיעשה בהנף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

5 שנים

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:	צוות אביטל השקעות נדל"ן בע"מ 513065193	חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:	ר. אביטל ניסים בע"מ 511425449	חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד:	צוות אביטל השקעות נדל"ן בע"מ 513065193	חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד:	ר. אביטל ניסים בע"מ 511425449	חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
אליהו אביטל	אחר	חתימה:	
שם ומספר תאגיד:	הקדש משה בן ראובן בן משה וויטנברג	חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
נורית אגמון	עורך ראשי	חתימה:	
שם ומספר תאגיד:	ברידמן אגמון אדריכלים 514708551	חתימה:	