

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0307843

הסדרת יעודי קרקע ושינוי שימושים לבית הכנסת וגני ילדים ברח' אבא אחימאיר



מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **ירושלים**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מאושרת מס' 1713 קבעה מגרש ביעוד שטח למבנה ציבור לשימוש טיפת חלב. התכנית מוסיפה שימושים במגרש ל-2 גניי ובית כנסת. התכנית מוסיפה זכויות בניה ושימושים בחלקה 22 בה קיים מבנה המשמש למעון יום. כמו כן, התכנית מתאימה את היעודים למצב בשטח ולחלוקה שנקבעה עפ"י תצ"רים מס' 5/22/1 ו- 5/22/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת יעודי קרקע ושינוי שימושים לבית הכנסת וגני ילדים ברח' אבא אחימאיר

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0307843

מספר התכנית

3.017 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
222408	קואורדינאטה X
638177	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא בקצה הרחוב אבא אחימאיר, בלב שכונת מגורים.

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	אבא אחימאיר		

נוה יעקב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30642	מוסדר	חלק	22, 26, 42	6, 27, 45

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



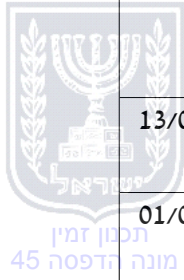
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/04/1972	1457	1816	תכנית זו מחליפה את תכנית 1542	החלפה	1542
01/06/1972	1730	1827	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 1713.	החלפה	1713
08/08/1991	3325	3909	תכנית זו מחליפה את תכנית 3907.	החלפה	3907
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים	החלפה	62
17/05/1998		4644	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' מק/ 3907 / א	החלפה	מק/ 3907 / א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנגל סרגיי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנגל סרגיי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 21 16/08/2017	מיכאל בטקילין	12/06/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית בינוי מחייבת לעניין גובה בניין ומספר קומות.	11: 02 14/06/2018	אנגל סרגיי	14/06/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מחלקת מבני דת		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599	02-6295770	hnitzhak@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מחלקת מבני דת		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599	02-6295770	hnitzhak@jerusalem.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית ירושלים			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297857	02-6297857	

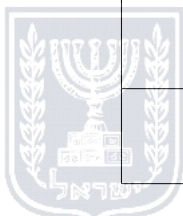
(1) כתובת: ככר.

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	אנגל סרגיי	2505276	סרגיי אנגל	ירושלים	ההגנה	9	02-5401853	02-5401853	engel.sergey@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	מיכאל בטקילין	896		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522016	02-6522016	meitar@meitar-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

הסדרת יעודי קרקע והוספת שימושים וזכויות בניה במגרשים ציבוריים ברחוב אבא אחימאיר בשכונת נוה יעקב, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

א. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים :

1. מאזור מגורים למבנים ומוסדות ציבור.
2. משטח לבנייני ציבור לשביל.
3. מדרך קיימת או מאושרת לאזור מגורים ב'.
4. מאזור מגורים 4 לדרך מוצעת ושביל.
5. משטח פתוח פרטי לשביל.
6. מדרך מוצעת לשביל.
7. ביטול דרך מאושרת.

- ב. קביעת בינוי לבניין בן 6 קומות בתחום תא שטח מס' 26 וקביעת בינוי לבניין בן 6 קומות בתא שטח מס' 22.
- ג. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- ד. קביעת קוי בניין לבניה כאמור.
- ה. קביעת שלבי הביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ו. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- ז. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
- ח. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	27,6
מבנים ומוסדות ציבור	26,22
דרך מאושרת	46
דרך מוצעת	47
שביל	42

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	46
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	26
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	27,6
דרך /מסילה לביטול	שביל	42
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	26
חניה	מגורים ב'	27
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	26
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	46
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	26
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4	201.22	6.67
אזור מגורים 4 עם חניון פרטי	195.71	6.49
דרך	862.41	28.58
שטח לבנייני ציבור	1,615.97	53.56
שטח פתוח פרטי	141.96	4.71
סה"כ	3,017.27	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	630.17	20.89
דרך מוצעת	296.03	9.81
מבנים ומוסדות ציבור	1,620.06	53.69
מגורים ב'	175.42	5.81
שביל	295.59	9.80
סה"כ	3,017.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים השימושים המותרים במסגרת התכנית יהיו לצורכי חינוך, רווחה, קהילה ושירותי דת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יתוכננו כניסות ויציאות חרום נפרדות לגני הילדים ולבית הכנסת בתא שטח 26. בתא שטח 22 יתוכננו כניסות ויציאות נפרדות למעון ולמבנה חינוך. 2. בתא שטח 22 תותר תוספת קומות מעל מבנה קיים בהתאם לזכויות בניה וקוי בניין הקבועות בתכנית. 3. קירות תמך וגדרות ייבנו באבן. גובהם של הקירות תמך לא יעלה על 1.5 מטר. 4. הגישה אל הכניסה הראשית ממדרכה תתאפשר גם ללא מדרגות, או בנוסף למדרגות באמצעות כבש תקני לפי ת.י. 1918 חלק 5. הפרש הגובה בין הכניסה הראשית למבנה לבין תחילת שביל הגישה הראשי לא יעלה על 1.2 מ'. 6. תתאפשר נגישות לנכים לגנים וגם לבית הכנסת בתא שטח 26 ולמעון ומבנה חינוך בתא שטח 22. 7. בתא שטח 26 תותר בליטת קומות עליונות של המבנה מעל חצר הגן בתנאי שעומק החפיפה לא יעלה על 2 מטר.
ב	חשמל 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ג	תקשורת מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגורות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
ד	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מחייב/מירבי וכל סטיה ממנו או הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. 2. סטיה מהוראות הסעיף המורה על השימושים בתכנית תהא סטיה ניכרת. 3. המפלסים המצוינים בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הנם מחייבים. תתאפשר גמישות של עד 0.5 מ' מגובה זה. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים, כגון טיח עם פיגמנט, פסיפס, חיפוי מתכת, זכוכית, שיש קרמיקה, לבנים, עד 35% משטח החזיתות. העיצוב האדריכלי (מעקות, סוג אבן, צבע פרופילי אלומיניום בחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה,

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.</p>
ו	<p>קווי בנין סימון מהתשריט : קו בנין תחתי/ תת קרקעי קווי הבניין המרביים לכל הבניין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום. קו בניין התחתיותתת קרקעי הינו קו הבניין עבור קומת הקרקע. קו בניין עילי הינו קו הבניין עבור קומות מעל קומת הקרקע.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ח	<p>שרותי כבאות 1. תנאי למתן היתר בניה הוא הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה. 2. תנאי למתן היתר בניה הוא הכשרת יציאות בכל קומה עפ"י חוק תכנון ובניה. 3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכניות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום ואישור התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : - העמדת בניין בשטח, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות וקירות תמך, חתכים וחזיתות. - ציון מיקום יחידת מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות וסורגים באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה וכד'. ביצוע כל לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות תשתיות לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן : עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. 4. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קוי מטח 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, למיקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לשירותי כבאות. 6. תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים. מודגש בזאת כי לא ינתנו פתרונות לאוכלוסיה עם צרכים מיוחדים שאינם בשמיכת לפתרונות הניתנים לכלל הציבור (שירותים, נגישות, חניה, דרכי גישה, מעלית וכו'). 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מפקדת הג"א.</p>



<p>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לפינוי אשפה. מתקן האשפה יהיה בתחום תא השטח והפתרון יכלול פרוט כגון מיקום וגודל המתקן וגם פתרון להסתרה. 9. ראה סעי' 6.4.2 הריסות ופינויים 10. היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהא הסדרת הגישה הרגלית והמדרכה בכניסה הראשית לגן הילדים מדרום</p>	<p>י</p>
<p>תשתיות</p> <p>לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול המגרש או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול תא השטח לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	<p>יא</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלקים).</p>	<p>יב</p>
<p>שילוט וסימון</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>	<p>יג</p>
<p>4.2 שביל</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>1. מעבר הולכי רגל. 2. מעבר תשתיות. 3. מעבר רכב חרום. 4. גינון ופיתוח.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א שרותי כבאות</p> <p>יוקצה שטח לרכבת כיבוי אש סמוך לתא שטח 26.</p>	<p>א</p>
<p>ב תנועה</p> <p>לא יותר מעבר כלי רכב בתחום תא השטח פרט לרכב חרום.</p>	<p>ב</p>
<p>ג זיקת הנאה</p> <p>יותר מעבר רגלי בכל תחום תא השטח מס' 42. יש לשמור על דרכי גישה לכל הבניינים הקיימים הסמוכים לשביל.</p>	<p>ג</p>
<p>4.3 דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>

4.3	דרך מאושרת
א	<p>דרכים</p> <p>1. תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. 2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. 3. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית\ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה \ מפקח התעבורה המחוזי.</p>
ב	<p>דרכים</p> <p>סימון מהתשריט : דרך / מסילה לביטול</p> <p>1. הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט. 2. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, 1965, למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. 2. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. 3. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית\ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה \ מפקח התעבורה המחוזי.</p>
4.5	מגורים ב'
4.5.1	שימושים
	מגורים
4.5.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>סימון מהתשריט : חניה</p> <p>השטח המסומן בקווים שתי וערב בתחום תא שטח 27 הוא שטח המיועד לחניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	26	50	240	2220	550	1670	925.07	מעון קיים וגם בניה עתידית	22	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	6	26	50	95	650		60	590	694.99	מבני ציבור תכליטי	26	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	6	26	50	95	660		60	600	694.99	בית הכנסת	26	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4.5	50	50	350	100 (2)	250		גני ילדים או תחנה לאם ולילד	26	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור	
							240	3880	100	250	670	2860	1620.06			מבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.
- (2) מתוכם 50 מ"ר לשטח חצר מקורה.

6. הוראות נוספות

6.1

בדיקות ארכאולוגיות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/10071 "ירושלים, נוה יעקב 0/10071 "ירושלים, נוה יעקב; (מערב) " י"פ : 9404 עמ" 9460 מיום : 0571470111 (מערב) " י"פ : 9404 עמ" 9460 מיום : 0571470111 הינו /נמ אתר /י עתיקות המוכרז /ים - . כדין ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 04/8
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל /רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 04/8
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו /או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט. עפ"י 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.

6.2

פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4

הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה

הריסת הבניין תותנה בשלב ביצוע גני הילדים בפועל.



6.4	הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה
	<p>מבנים בתחום תא שטח 26 יפונו כתנאי לתחילת עבודות עבור גן הילדים במפלס 3.50- בתחום תא השטח ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>הריסת בית הכנסת הזמני בתחום תא השטח</p> <p>המבנים בתחום תא שטח 26 המסומנים בצבע צהוב מיועדים להריסה/פינוי ויפונו כתנאי לתחילת עבודות עבור גן הילדים במפלס 3.50- ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>הריסת המבנים תותנה בתנאים הבאים :</p> <p>- הוצאת היתר בניה לגן הילדים ובית הכנסת.</p> <p>- הבטחת קיומו של פתרון חלופי לקהילת המתפללים בתחום תא שטח 22 או מחוץ לגבול התכנית.</p>



6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית גני ילדים בתחום תא שטח 26	1. תכנון מבנה הגנים יאפשר בניה של קומות נוספות מעל ויכלול פתרון קונסטרוקטיבי לפירים ומקלט של מבנה העילי. 2. תכנון המבנה התחתון יאפשר פתרון להנגשת מבנה העליון. 3. ראה סעי' 6.4.2 הריסות ופינויים.
2	בניית בית הכנסת בתחום תא שטח 26	יחד עם או לאחר הקמת הגנים
3	בניית מבנה ציבור רב תכליטי בתא שטח 26	יחד עם או לאחר הקמת בית הכנסת והגנים
4	בניית מבנה חינוך בתא שטח 22	ללא קשר לשלבי בניה בתא שטח 26



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.