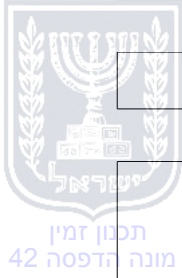


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0380543

בתי כנסת וגני ילדים בשכונת רמות א'



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 בינוי ערים מס' 3620 קבעה מגרש מס' 2 ביעוד שטח למבני ציבור והוסיפה בו שימוש עבור בית כנסת בשטח של 974 מ"ר. כמו כן, בתכנית 3620 קבוע מגרש לשצ"פ.

התכנית מאפשרת בניית בתי כנסת, גני ילדים, מעון יום, מבנה ציבורי לצרכי בריאות הציבור (כגון טיפת חלב) וחניון ציבורי ת"ק במגרש, תוך הוספת זכויות בניה.

התכנית מוגשת ע"י עיריית ירושלים ובהנחיית מח' לתכנון עיר ומנהלת מבני דת. כל שטח התכנית נמצא בבעלות העירייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בתי כנסת וגני ילדים בשכונת רמות א'
	מספר התכנית	101-0380543
1.2 שטח התכנית		2.050 דונם
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	לי"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	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219036
	קואורדינאטה Y	635871

**1.5.2 תיאור מקום****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	בובליק גדליה		
ירושלים	שיבת ציון		

שכונה רמות א'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30720	מוסדר	חלק	37, 40	

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

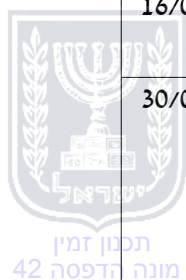
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 42תכנון זמין  
מונה הדפסה 42תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/06/1979	1	2541	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2263 ממשיכות לחול.	החלפה	2263
03/08/1995	4210	4323	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4631 ממשיכות לחול.	החלפה	4631
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
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		19: 03 26/11/2019	אנגל סרגיי	26/11/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		11: 18 07/02/2018	ראובן אלסטר	07/02/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק הנאו		מנהלת מבני דת	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599		HNITZHA K@jerusalem.muni.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק הנאו		מנהלת מבני דת	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599		HNITZHAK@jerusalem.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אנגל סרגיי		סרגיי אנגל	ירושלים	ההגנה	9	02-5401853		engel.sergey@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		052-2333555	03-9032190	aadir@013.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	513297978	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 309.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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**

הוספת שימושים וזכויות בניה למגרש ציבורי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

1. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים :
  - א. משטח לבניין ציבור לדרך ולשביל.
  - ב. משטח למוסד לדרך ולמבנים ומוסדות ציבור.
  - ג. משטח פתוח ציבורי למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי להקמת מבנה ציבור בתחום תא שטח 2 בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
3. קביעת מספר הקומות עד ל-6.
4. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
5. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח.
6. קביעת השימושים בשטח לגני ילדים, בתי כנסת, מעון יום, מבנה ציבורי לצרכי בריאות הציבור (כגון טיפת חלב) וחניון ציבורי ת"ק.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.
9. קביעת הוראות בגין הריסת מדרגות וגדרות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

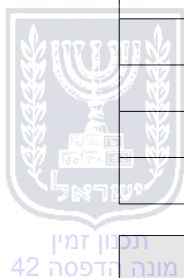
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך מוצעת	10, 11
שביל	5

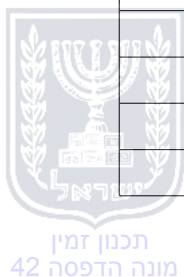
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	5
חניה	דרך מוצעת	11
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	2
חניה	שביל	5
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	שביל	5
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	1,500	73.17
שטח פתוח ציבורי	550.13	26.83
סה"כ	2,050.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	237.59	11.59
מבנים ומוסדות ציבור	1,586.22	77.37
שביל	226.32	11.04
סה"כ	2,050.13	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. גני ילדים. 2. בתי כנסת. 3. מעון יום. 4. צרכי בריאות הציבור, כגון: טיפת חלב. 5. חניון תת קרקעי ציבורי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתא שטח מס' 2 תותר הקמת בניין בן 6 קומות. 2. קירות תמך וגדרות ייבנו באבן. גובהם של קירות התמך לא יעלה על 3 מטר. 3. הגישה אל הכניסה הראשית ממדרכה תתאפשר גם ללא מדרגות, או בנוסף למדרגות באמצעות כבש תקני. הפרש הגובה בין הכניסה הראשית למבנה לבין תחילת שביל הגישה הראשי לא יעלה על 1.2 מ'. 4. תתאפשר נגישות לנכים לגנים. 5. תותר בליטת המבנה מעל חצר הגן בתנאי שעומק החפיפה לא יעלה על 2 מטר. 6. הכניסות והיציאות ממפלס הרחוב תהינה משותפות לכל בתי הכנסת. 7. פתרון הפיתוח יכלול גם פתרון גישה לבית כנסת "מסורת שלום" הקיים בחלקה 38 (המצרנית לתא שטח 2). תנאי להתחלת השימוש בבתי הכנסת ובגני הילדים יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין הסדרת הנגישות לבית הכנסת "מסורת שלום".</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר בניית חניון תת קרקעי בתחום קו בניין הת"ק. 2. החניה תשמש את כלל ציבור המבקרים ולא תהיה שייכת לאחד המבנים המוצעים בתכנית.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. 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 20% משטח החזיתות ובכפוף לאישור מהנדס העיר. 2. תשמר אחידות בעיצוב חזיתות הבניין בתא שטח 2. אין להבליט כל קומה בעיצוב שונה. 3. קומה עליונה תבנה בנסיגה חלקית ותהיה שונה בעיצוב משאר הקומות.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט מצב מוצע בקו נקודה בצבע אדום. 2. קו בניין תחתיתת קרקעי הוא קו בניין לחניון תת קרקעי. 3. קו בניין רגיל הוא קו בניין למבנה שמעל מפלס הפיתוח סביב המבנה.</p> <p><b>ה</b></p> <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p><b>ו</b></p> <p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק</p>



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>תכנון ובניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא הכשרת יציאות בכל קומה עפ"י חוק תכנון ובניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכניות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>שביל</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מעבר הולכי רגל.</p> <p>2. גינון ופיתוח.</p> <p>3. מעבר תשתיות.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח לשביל וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מס' 4631 לגבי שבילים.</p> <p>2. בתחום השביל יתאפשר מעבר הולכי רגל בין רחובות גדליה ובבליק התחתון לרחוב שבי ציון העליון.</p> <p>3. גודל המדרגה, גבהי מעקות בטיחות ומאחזי יד יהיו עפ"י תקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>4. קירות תמך וגדרות ייבנו באבן. גובהם של קירות התמך לא יעלה על 3 מטר.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>תנועה</b></p> <p>1. תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.</p> <p>2. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חניה</b></p> <p>בתחום תא שטח מס' 11 המסומן בתשריט בקווים מרושתים בצבע אפור תתאפשר חניה בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מס' 1. על שטח זה חלות הוראות סעיף 6.2 (חניה). החניה תשמש את כלל הציבור ולא תהיה שייכת לאחד המבנים המוצעים בתכנית.</p> <p>במפרץ לאורך רח' גדליה ובבליק (תא שטח 10) יוקצה מקום חניה לרכב נכה.</p> <p>התכנית גם מאפשרת תוספת חניות במפרץ החניה ברחוב שיבת ציון ע"י הרחבת המדרכה.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בתחום תא שטח 11 יותרו הסדרי תנועה ובניית כבש לצורך כניסה לחניון תת קרקעי בתחום תא שטח 2.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי							
(2)	(2)	(2)	(2)	6	27.5 (1)	2635			235	2400	1586.22	בתי כנסת	2	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	405			25	380	1586.22	מבנה ציבור	2	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	18	440			40	400	1586.22	מעון יום	2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	320			70	250	1586.22	גני ילדים	2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	4		3700	3700				1586.22	חניון תת קרקעי	2	חניון	מבנים ומוסדות ציבור	
				4	6	27.5	(3) 473	7500	3700	370	3430			<סך הכל>	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים גם את שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הנק' הגבוהה ביותר בתחום התכנית הינה 749.50 מ' (גובה אבסולוטי), גובה יחסי 27.5 מ', לא יותר לחרוג מגובה זה..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) מתוכם 240% הם עבור בניה שאינה כוללת מחסנים וחניות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**6. הוראות נוספות****6.1****היטל השבחה**

- 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 מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2****חניה**

1. 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.  
 2. בסמכות הוועדה המקומית לצמצם את מספר מקומות החניה וזאת בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 ואישור מתכנת המחוז.

**6.3****פסולת בניין**

1. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.  
 2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

**6.4****זיקת הנאה****סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי**

- השטח המסומן התשריט בקווים אלכסוניים דקים זוגיים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלת כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא שטח 2.

**6.5****גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה****סימון בתשריט : מבנה להריסה**

- גדרות וחריגות בניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**6.6****שמירה על עצים בוגרים****סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה**

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם וואו פגיעה בהם. כל חפירה וואו שינוי במפלס וואו עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.  
 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.  
 3. לא יינתן טופס 4 וואו תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מח' הגננות וקבלת אישור לני"ל.

**6.7****חשמל**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וואו חדר מיתוג.

<p><b>6.7 חשמל</b></p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופיעים להלן) 4900/0 "ירושלים, ח' תלילה" י"פ: 1390 עמ" 2158 מיום 31/08/1967, 4900/0 "ירושלים, ח' תלילה" י"פ 1390 עמ" 2158 מיום 31/08/1967 הינונם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליוועליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחיים ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבוצעו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי מבקש הבקשה להיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית וואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה וואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 ניהול מי נגר</b></p> <p>במתחמים הבנויים לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש להפעיל באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>1. ביצוע השטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.  2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.  3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.  4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול תא שטח או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות</p>	<p><b>6.11</b></p>





**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.11**

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.

2. בשלב קבלת היתר בניה יש לקבוע את שיטת פינוי אשפה. הפתרון לבניין בתא שטח 2 יהיה בתחום תא השטח.

**תנאים למתן היתרי בניה****6.12**

1. תיאום ואישור התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: - העמדת בניין בשטח, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות וקירות תמך, חתכים וחזיתות. - ציון מיקום יחידת מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות 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'.
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 קווי 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. כל האמור לעיל יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לשירותי כבאות.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מפקדת הג"א.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תשלום היטלי ביוב כחוק.
9. תנאי למתן היתר בנייה ראשון, יהיה הצגת תכנית פיתוח לשצ"פ באישור אגף שפ"ע.
10. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים לעניין השימושים וההתאמה לתדריך מבני ציבור.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מיקום פחי האשפה מול הרשות המקומית ומול מהנדס העיר או מי מטעמו.
12. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים לעניין צמצום מפגעי רעש ממבני הציבור.
13. תנאי למתן היתר בניה ראשון, יהיה הצגת תכנית פיתוח לשביל באישור אגף שפ"ע.
14. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
15. תנאי למתן היתר בניה לכבש ירידה לחניון בתחום תא שטח 2 יהיה הגשת תכנון מפורט של הסדרי תנועה וחניה אשר יהיה חלק מהיתר בניה למבנה בתא שטח 2.

**תנאים למתן היתרי איכלוס****6.13**

1. תנאי לטופס 4 לבניין בתא שטח 2 יהיה ביצוע השביל (תא שטח 5) בפועל כולל תאורה ואישור מהנדס העיר ואו מי מטעמו להסדרת הנגישות לבית הכנסת "מסורת שלום" שבחלקה 38.

<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.13</b>
2. מודגש כי לא ינתן טופס 4 או כל תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע השביל לשביעות רצון אגף שפ"ע.	



<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.14</b>
<p>1. חיבורי המים יהיו מקווי המים עירוניים. במקומות שיוסכמו עם מח' רשת פרטית שבגיחון יורכבו מדי מים כלליים. בשלב תכנון מפורט יש להקצות נישה עבור מערכות מדידת המים הראשית.</p> <p>2. מעבר קוי מים וביוב של חב' גיחון יהיה רק בתחום תאי שטח מס' 5, 10 ו- 11.</p> <p>3. היזם יפעל עפ"י חוברת "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" אשר נמצאת באתר הגיחון WWW.HAGIHON.CO.IL וכן עפ"י הנחיות נוספות שתינתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של פרויקט.</p> <p>4. במידה ויהיה צורך בהעתקת קוי מים, ביוב וניקוז הקיימים החוצים או שכנים לתא שטח מתוכנן כתוצאה משינויים שעתידים להתבצע במסגרת תכנית הפיתוח, היזם וואו בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקות הרלוונטיות באמצעות מהנדס תכנית העתקה לקווי הנ"ל וואו בניית קווים זמניים עד תום העבודה. מגיש הבקשה להיתר יבצע את תכנית ההטיה של קוי ביוב וניקוז בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. קוי מים יועתקו ע"י חב' הגיחון ע"ח היזם.</p> <p>5. העתקות כל מתקן וואו צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה תהיה באחריות של היזם.</p> <p>6. המבנה המתוכנן יחובר לרשת הביוב הקיימת ברח' גדליה בובליק.</p> <p>7. היזם וואו בעל הזכויות במקרקעין יתקן את כל הנזקים לקווי הביוב וואו הניקוז שעלולים להגרם כתוצאה מעבודות שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>8. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס 0.00 שלהן.</p> <p>9. כל עבודות חיבור המבנה המתוכנן במסגרת הפרוייקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשת פרטית ובפיקוח של מח' הביוב והניקוז.</p> <p>10. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>11. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב וואו הניקוז.</p>	



<b>סטייה ניכרת</b>	<b>6.15</b>
<p>1. גובה הבנייה המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל תוספת גובה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>	

<b>6.15</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
3. מספר קומות, כמפורט בנספח מס' 1 ובסעיף 5 לעיל, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.	
4. השימושים הקבועים בהוראות התכנית ומיקומם הינם מחייבים וכי כל שינוי יהווה סטייה ניכרת.	
5. לא יותר לקיים אולם אירועים בתחום התכנית, קיום אולם אירועים בתחום התכנית יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.	

<b>6.16</b>	<b>שרותי כבאות</b>
יש להכשיר רחבות הערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה.	

<b>6.17</b>	<b>תנועה</b>
בעת הגשת בקשה להיתר יש לתכנן במפורט הרחבת הכבישים משני צדדים (רח' שיבת ציון ורח' דגליה בובליק) כולל תכנון קיר תומך, הכל כפוף לאישור מח' הסדרי תנועה.	

<b>6.18</b>	<b>שילוט וסימון</b>
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות וק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.	

<b>6.19</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
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.	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת חניון ת"ק בתחום תא שטח 2	תכנון החניון יאפשר ירידת פירי מדרגות, מעליות וקירות המקלטים לבינוי העתידי.
2	הקמת גני ילדים בתא שטח 2	תכנון הגנים יתואם אם תכנון בתי הכנסת. תתאפשר ירידת פירי מדרגות, מעליות וקירות המקלטים בתחום מעטפת הגנים.
3	הקמת מבנה ציבור (טיפת חלב)	יחד, אחרי או לפני הקמת גני הילדים. תכנון מבנה הציבור יאפשר ירידת פירי מדרגות, מעליות וקירות המקלטים לבינוי העילי. חיפוי הקירות וסגנון הפתחים יהיה זהה למבנה התחתון.
4	הקמת מבנה בית הכנסת בתא שטח 2	תכנון בית הכנסת יאפשר ירידת פירי מדרגות, מעליות וקירות המקלטים לבינוי העתידי. השלב יכלול גם הקמת פירי מדרגות ומעליות אשר ישמשו את כניסת בתי הכנסת ממפלס הרחוב שיבת ציון. מבנה הפירים ישמש את כלל הפונקציות בבניין.
5	הקמת מעון יום בתא שטח 2	תכנון מעון יום יאפשר ירידת פירי מדרגות,

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מעליות וקירות המקלטים לבינוי העילי. חיפוי הקירות וסגנון הפתחים יהיה זהה למבנה התחתון.
6	הקמת בתי כנסת בקומות העליונות של המבנה	1. ניתן להפריד הקמת 2 בתי הכנסת לשלבים נפרדים. 2. קומה העליונה תבנה בנסיגה. 3. תשמר המשכיות פירי מדרגות ומעליות לכל גובה המבנה.



## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

