

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0586768

בתי כנסת, מקוה ומעון יום ברחוב יעקב אלעזר, רמות



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/11/2018

להפקיד את התכנית
16/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

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' 6576 קבעה מגרשים 17 ו-19 לבנייני ציבור סמוך למתחם הידוע כ"קאנטרי רמות". התכנית מציעה הקמת מבנה בכל אחד מתאי השטח עם שימושים אפשריים לחינוך, גני ילדים ומוסדות דת. התכנית מציעה הוספת זכויות בניה במגרשים 17 ו-19 תוך הרחבת מגרש מס' 17 על חשבון מגרש 23 המיועד לדרך בתכנית 6576.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בתי כנסת, מקוה ומעון יום ברחוב יעקב אלעזר, רמות

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0586768

שטח התכנית
2.071 דונם

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 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219732
	קואורדינאטה Y	635486

1.5.2 תיאור מקום שני המגרשים נמצאים סמוך למתחם קאנטרי רמות ברחוב יעקב אלעזר החדש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30616	מוסדר	חלק	161	163
31267	מוסדר	חלק	6	

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
6576	19, 17

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



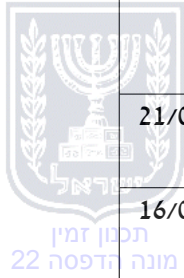
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	התכנית כפופה לתכנית מס' 5166 ב'	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62	החלפה	62
17/06/2009	4399	5965	תכנית זו מחליפה את התכנית 6576.	החלפה	6576
30/01/2000	2432	4847	התכנית כפופה לתכנית מס' מק/5022 א'	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 גליונות: 1-2		אנגל סרגיי			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - נספח מס' 1	11: 32 27/03/2019	אנגל סרגיי	26/03/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 31 16/08/2018	ראובן אלסטר	08/08/2018	2	1: 500	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

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות רשות מקומית

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		סרגיי אנגל	ירושלים	ההגנה	9	02-5401853	02-5401853	engel.sergey@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	513297978	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522596	02-6522294	meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 מבני ציבור בשני מתחמים נפרדים בגובה של עד חמש קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:
- א. שינוי יעוד מדרך מוצעת לשטח למבני ציבור.
- ב. שינוי יעוד מדרך מאושרת למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית למוסדות לחינוך, גני ידלים ומוסדות דת.
3. קביעת הוראות בינוי להקמת מבני ציבור בתאי שטח 17 ו- 19 בהתאם למפורט בנספח בינוי.
4. קביעת מספר קומות בתאי שטח 17 ו- 19 ל- 5 קומות.
5. קביעת קוי בניין.
6. הגדלת שטח בניה מירביים בשטח.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הנחיות סביבתיות.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
10. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

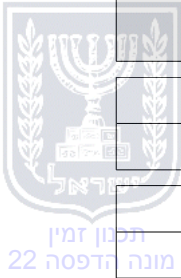
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	17, 19	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	433.5	20.93
שטח לבנייני ציבור	1,637.8	79.07
סה"כ	2,071.3	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,071.3	100
סה"כ	2,071.3	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות לחינוך, גני ילדים ומוסדות דת
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בתחום תא שטח מס' 17 תותר בניית בניין בן 4 קומות לשם הקמת מעון ובית כנסת. הכל בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום ובהתאם למפורט בנספח מס' 1' נספח הבינוי.</p> <p>ב. בתחום תא שטח מס' 19 תותר בניית בניין בן 5 קומות לשם הקמת בית כנסת ומקוה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <ol style="list-style-type: none"> יתוכנו כניסות ויציאות חרום נפרדות למעון, בתי כנסת ומקוה. קירות תמך וגדרות ייבנו באבן. הגישה מהמדרכה אל הכניסה הראשית תתאפשר גם ללא מדרגות, או בנוסף למדרגות באמצעות כבש תקני. הפרש הגובה בין הכניסה הראשית למבנה לבין תחילת שביל הגישה מהמדרכה לא יעלה על 1.2 מ'. גובה מעקה הגג העליון לא יפחת מ-1.8 מ' וזאת לצורך הסתרת מתקני מיזוג אוויר, קולטי השמש ושאר המערכות. מיקום מערכות האוורור והמיזוג יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר ו/או במרתף. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. בתא שטח 17 יתוכנן מתקן אשפה עבור 4 מיכלי אשפה בנפח 1100 ליטר בתוך שטח תא השטח. בתא שטח 19 יתוכנן מתקן אשפה עבור 2 מיכלי אשפה בנפח 1100 ליטר, המתקן יהיה בתחום תא השטח. מיקום וגודל המתקנים ייקבע בשלב קבלת היתר הבניה.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>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.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו אישורו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המח' למדיניות התכנון באגף תכנון העיר ועם המח' לתכנון מבני ציבור. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות תשתיות 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 תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>(למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למיקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל ובאחריות מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מרשות הכבאות וההצלה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>7. תנאי למתן היתר הוא ביצוע תיאום עם מח' המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לבנין וקבלת אישורה לני"ל, לרבות לענין בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, בדיקת הצורך באמצעי להגברת או הקטנת לחץ מים, הקמת חדרים יעודיים או נישות להתקנת מערכות מדידה, תכנון הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים וכד', הכל כפי שיידרש ע"י מח' המים בחב' הגיחון.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע תיאום עם מח' הביוב והניקוז בחב' הגיחון בדבר חיבור הבניין לרשת הביוב העירונית וקבלת אישורה לני"ל. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב. קביעות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה- 0.00 שלהן. כל קבועה מתחת לפני הכביש תחובר למערכת הביוב בקו סניקה פרטי שיבוצע ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה ראשון או חפירה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות אפשרות לבדיקה אקוסטית ולהשפעת רעש פוטנציאלי למעון היום מעבודות בניוי בשכונה שנמצאת בשלבי הקמה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון חניה וקבלת אישור תושי"ה לפתרון החניה המוצע.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף התברואה בדבר תכנון והקמת מתקני אשפה וקבלת אישור המחלקה לתכנון המוצע.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה הוא הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מספר קומות, כמפורט בנספח מס' 1 ובסעיף 5 להלן, הינו מחייב וכל תוספת מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	4	1620			60	1560	1463.25	17	מבנים ומוסדות ציבור לדת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	625			50	575	1463.25	17	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(2)	(2)	(2)	(2)	5	1355	155	280	55	865	608.05	19	מבנים ומוסדות ציבור לדת

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 בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.






תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

	6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. חיבורי המים יהיו מקווי מים עירוניים. במקומות שיוסכמו עם מח' רשת פרטית שבגיחון יורכבו מדי מים כלליים. בשלב תכנון מפורט יש להקצות נישה עבור מערכות מדידת המים הראשית. 2. 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. 3. במידה ויהיה צורך בהעתקת קוי מים, ביוב וניקוז הקיימים החוצים או שכנים לתא שטח מתוכנן כתוצאה משינויים שעתידים להתבצע במסגרת תכנית הפיתוח, היזם ואו בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקות הרלוונטיות באמצעות מהנדס תכנית העתקה לקווי הנ"ל ואו בניית קווים זמניים עד תום העבודה. מגיש הבקשה להיתר יבצע את תכנית ההטיה של קוי ביוב וניקוז בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. 4. העתקות כל מתקן ואו צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה תהיה באחריות מגיש הבקשה להיתר. 5. המבנים המתוכננים יחוברו לרשת הביוב הקיימת ברח' יעקב אלעזר. 6. מגיש הבקשה להיתר יתקן את כל הנזקים לקווי הביוב ואו הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות שעתידות להתבצע במסגרת התכנית. 7. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס 0.00 שלהן. 8. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרוייקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשת פרטית ובפיקוח של מח' הביוב והניקוז. 9. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב. 10. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ואו הניקוז. 	
	6.2	חשמל
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים. 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. 	
	6.3	חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>יוקצו מקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970 חלק ח 1 פרק א', כולל טבלת מאזן חניה.</p>	
	6.4	תקשורת
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>מתקני התקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
	6.5	ניהול מי נגר
	<p>במתחמים בנויים, 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 אמצעים טכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר להחדרת מי נגר ונקז למי התהום</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>ולחקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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). 	



שילוט וסימון	6.6
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>	

עתיקות	6.7
<ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים שפרטיהם מפורטים להלן - 8843/0 ירושלים, ח' תלילה (דרום-מזרח); 4900/0 ירושלים, ח' תלילה" י"פ : 1390 עמ' 2158 מיום : 31/08/1967 ; 8843/0 ירושלים, ח' תלילה (דרום-מזרח) ; 4900/0 ירושלים, ח' תלילה" י"פ : 1390 עמ' 2158 מיום : 31/08/1967 ; 4493/0 ירושלים, יער רמות ; 4900/0 ירושלים, ח' תלילה" י"פ : 1390 עמ' 2158 מיום : 31/08/1967 ; 4493/0 ירושלים, יער רמות ; 4900/0 ירושלים, ח' תלילה" י"פ : 1390 עמ' 2158 מיום : 31/08/1967 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), הן יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר 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 מגיש הבקשה להיתר 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. 	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול תא שטח 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. 2. בשלב קבלת היתר בניה יש לקבוע את אופן פינוי האשפה. הפתרון לכל בניין יהיה בתחום תא השטח שלו. 	



הוראות בזמן בניה	6.9
<ol style="list-style-type: none"> 1. היות והתכנית בתא שטח 17 משלבת מעון יום ובית כנסת וייתכן כי בינוי ומיצוי זכויות הבנייה לא יהיה בהינף אחד, עבודות הבנייה במידה ויעשו בזמן הפעילות של המעון יגרמו 	



6.9	הוראות בזמן בניה
<p>למטרדים סביבתיים, לרבות פוטנציאל לסיכון הילדים. לפיכך יש להקפיד על כך שעבודות להקמת בית הכנסת, הכוללות את היציקות וכל טיפול במעטפת החיצונית של הבניין, ייעשו במועדים ובזמנים בהם המעון אינו פעיל כגון בחודשי הקיץ או בשעות אחה"צ.</p> <p>2. שטח ההתארגנות של הקבלן לא יבוא על חשבון חצרות הילדים.</p>	

6.10	פסולת בניין
<p>תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.</p>	

6.11	היטל השבחה
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מעון יום בתא שטח 17	<p>1. תכנון מבנה המעון יאפשר בניה של קומות נוספות מעל ויכלול פתרון קונסטרוקטיבי לפירים ומקלט של מבנה העילי.</p> <p>2. תכנון המבנה התחתון יאפשר פתרון להנגשת מבנה העליון.</p> <p>3. ללא קשר לשלבי בניה בתא שטח 19</p>
2	בניית בית כנסת בתא שטח 17	<p>1. יחד עם או לאחר הקמת המעון</p> <p>2. ללא קשר לשלבי בניה בתא שטח 19</p>
3	בניית מקוה בתא שטח 19	<p>1. תכנון מבנה המקוה יאפשר בניה של קומות נוספות מעל ויכלול פתרון קונסטרוקטיבי לפירים ומקלט של מבנה העילי.</p> <p>2. תכנון המבנה התחתון יאפשר פתרון להנגשת מבנה העליון.</p> <p>3. ללא קשר לשלבי בניה בתא שטח 17</p>
4	בניית בית כנסת בתא שטח מס' 19	<p>1. יחד עם או לאחר הקמת המקוה</p> <p>2. ללא קשר לשלבי בניה בתא שטח 17</p>

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

