מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
05/09/2021
להפקיד את התכנית
24/07/2022
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0836528

שינוי לייעודי קרקע לשם הרחבת מבני ציבור ברח' מבוא נחליאל, רמות אשכול

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

שתי החלקות בתחום התכנית, 82, 83 בגוש 30245 ברח' מבוא נחליאל, בשכונת רמות אשכול, משמשות מאז הקמת השכונה בתחילת שנות ה-70 כמתחם ציבורי, מוגדרות כך בתכניות החלות תכנית 1442, 1442א.
על חלקה 83 הוקם בית כנסת, עפ"י היתר 1969/9 בשנת 1970. על חלקה 82 הוקם גן ילדים עפ"י היתר 1969/8 גם כן בשנת 1970. בשנת 1971 נוסף חדר טרפו בפינת המגרש, עפ"י היתר 1969/759. בשנת 2006 נבנה גן ילדים נוסף במבנה יביל עפ"י היתר 2006/600.
במהלך השנים השכונה גדלה והתפתחה כמו כן אופי השכונה השתנה. גדל הצורך בתוספת מבני ציבור, הן לחינוך, תרבות ורווחה והן לצרכי דת. תכנית זו מבקשת להגדיל את השטחים והמבנים לצרכי ציבור במגרשים אלו. בעיקר על ידי תוספת קומות. להוסיף בית כנסת נוסף מעל הקיים אשר יהווה בית כנסת מרכזי לשכונה, ולהגדיל את השטחים לצרכי ציבור עבור חינוך, גני ילדים, רווחה ותרבות, בהתאם לצרכים שיוגדרו בזמן מתן היתרי בניה בתיאום עם מהנדס העיר, מח' מבני ציבור ובשיתוף מנהלת השכונה.
התכנית מקצה מקומות חניה עבור נכים במגרשי החניה הציבוריים בהתאם לנספח התנועה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי לייעודי קרקע לשם הרחבת מבני ציבור ברח' מבוא נחליאל, רמות אשכול
	מספר התכנית	101-0836528
1.2 שטח התכנית		1.896 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	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221250
קואורדינאטה Y	634200

1.5.2 תיאור מקום

מבני ציבור ברח' מבוא נחליאל, בין רח' מבוא חצרות לרח' נחל צין, ליד המרכז המסחרי ברח' מעבר המתלה

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	מבוא נחליאל		

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30245	מוסדר	חלק	82-83	84

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 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1420	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1420 בתחום גבולות התכנית	2227	1968		13/06/1976
1442/ א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1442/א בתחום גבולות התכנית	1736	2126		06/07/1971
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62, תכנית המתאר לירושלים בתחוחם גבולות התכנית	687	1586		16/07/1959

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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				משה שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		משה שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:200	1	13/07/2022	משה שפירא	13/07/2022 18:37	נספח הבינוי הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: חלוקת שימושים, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין.	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	13/07/2022	משה אלבוחר	13/07/2022 18:38	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	23/06/2022	משה שפירא	23/06/2022 10:57		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

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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, עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297598	02-6295770	hnitzhak@jerusalem.muni.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297337		VnRevital@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	משה שפירא	115519	משה שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		alon@shapiroarc.com
מהנדס	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	office@albocher-eng.co.il

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

שינויים במערך ייעודי הקרקע לשם הרחבת מבנה קיים ע"י תוספת קומות ובניית מבנה חדש במקום מבנה יביל קיים בשטח, לצורך הרחבת והוספת שימושים לצרכים ציבוריים. הקצאת מקומות חניה עבור נכים. הטווית סידורי הנגשה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:

א. מאזור מגורים 2 לשטח לבנייני ציבור.

ב. משצ"פ לשטח לבנייני ציבור.

ג. משטח לבנייני ציבור לשצ"פ.

2. קביעת הבינוי המפורט להלן:

א. בתא שטח מס' 1: הרחבת קומת הקרקע של מבנה בית הכנסת הקיים והוספת גרמי מדרגות ומעלית. תוספת שתי קומות מעל מבנה בית הכנסת וגן הילדים הקיימים ומעל המעבר הקיים בין המבנים, תוך הותרת שטח המעבר לשימוש הציבור (זיקת הנאה)

ב. בתא שטח מס' 2: הקמת בניין חדש במקום מבנה יביל קיים, המבנה המוצע המתוכנן יהיה בן 6 קומות.

ג. הכול בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת קווי בניין למבנים כאמור בסעיף 2.

4. הגדלת שטחי הבניה המרביים.

5. קביעת מס' קומות וגובה בניה מרבי.

6. קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים לצרכי ציבור, דת, חינוך, פנאי, רווחה ותרבות.

7. קביעת שלבי ביצוע להקמת המבנה כאמור.

8. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה קיים בשטח.

9. קביעות הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בשטח המעבר הקיים בין המבנים.

12. קביעות הוראות לחלוקה למגרשים, ללא איחוד וחלוקה.

13. הקצאת מקומות חניה עבור נכים והטווית סידורי הנגשה הכול בהתאם לנספח תנועה ולנספח הבינוי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1 - 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	92.19	4.86
שטח לבנייני ציבור	1,665.85	87.86
שטח ציבורי פתוח	137.95	7.28
סה"כ	**1,895.99**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,895.99	100
סה"כ	**1,895.99**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

השטח המסומן בתשריט בצבע חום, הינו שטח עבור מבני ציבור.
בתא שטח מס' 1 - ישמש המבנה למבני דת ולמבני חינוך.
בתא שטח מס' 2 - ישמש המבנה כמבנה ציבור לצרכי קהילה: חינוך, תרבות, פנאי ורווחה,
כמפורט להלן בסעיף מס' 4.1.2 בתשריט ובנספח מס' 1, נספח בינוי.
הכול בתיאום עם מהנדס העיר ומח' מבני ציבור בעיריית ירושלים.

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

1. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

א בתחום תא שטח מס' 1: הרחבת מבנה בית הכנסת הקיים ע"י תוספת מבואות, חדרי מדרגות ואגף נוסף בקומת קרקע. תוספת שתי קומות הרוכבות מעל מבנה בית הכנסת הקיים ומבנה גן הילדים הקיים. הקומות הנוספות תשמשנה כבית כנסת נוסף והשימושים הנלווים לו - עזרת נשים, אולם קידושים, חדרי לימוד, משרדים וכיו"ב. הגישה לקומות החדשות תהיה נפרדת.

ב. המעבר הקיים בין בית הכנסת הקיים למבנה גן הילדים הקיים במפלס הקרקע יישמר למעבר הולכי רגל. הכול בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 ולסימון זיקת הנאה בתשריט. יש להבטיח כי לא תפגע הגישה לבית הכנסת וגני הילדים הקיימים.

ג. בתחום תא שטח מס' 2: הקמת מבנה חדש במקום מבנה יביל קיים. המבנה המוצע יהיה בן 6 קומות הכול בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מס' 1. בקמת הקרקע השימוש יהיה עבור גני ילדים. שאר הקומות תהיינה עבור שלוחת מתנ"ס.

ד. יש להבטיח גישה ישירה מתא שטח מס' 2 אל השצ"פ הסמוך בחלקה 84 ממערב.

2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: חלוקת שימושים, גובה בנייה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין.

3. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ב קווי בנין

קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
בחזית הצפונית תותר בנייה בגבול התכנית (קו בניין אפס) לאורך הגבול עם חלקה 209 (מגורים) לא יותרו פתחים בחזית בקו אפס.

ג סטיה ניכרת

1. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המרבי, כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים (כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנת חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002)

2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין, יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנת חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002)

תכנון זמין מונה הדפסה 32

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ד	**גגות** 1. גג המבנה הצפוני המשמש לצרכי חינוך, תרבות ורווחה, יהיה נגיש ובשימוש. שטח הגג יהיה מרוצף או מגונן, ויתוכנן פרט להסתרה ומניעת גישה למתקנים טכניים שימוקמו על הגג, בתיאום עם מהנדס העיר. גובה מעקה הגג לא יפחת מגובה 1.2מ'. 2. גג המבנה הדרומי המשמש לבתי הכנסת, יהיה ללא גישה ישירה, ולא יותר בו שימוש. יתוכנו פרטים להסתרת מערכות בתיאום עם מהנדס העיר. 3. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג: א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ה	**עיצוב אדריכלי** כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות.
ו	**תנאים בהליך הרישוי** 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תיאום התכנון עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים. 3. תיאום התכנון של מבנה בית הכנסת עם המחלקה למבני דת בעיריית ירושלים. 4. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נגישה נדרשת וכמוצג בנספח התנועה, הנגשת הבינוי החדש. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה. 5. תאום 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. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 6. חיזוק מבנים תמ"א 38: תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעיות אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413. 7. תנאי למתן היתר בניה עבור המבנים לצרכי חינוך יהא תאום עם מנח"י. ועם המנהל הקהילתי. 8. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 1,2 הוא אישור תשריט איחוד חלקות עפ"י פרק ד לחוק התכנון והבניה, ורישום ת.צ.ר. על פיו. 9. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות

4.1	**מבנים ומוסדות ציבור**
	בסעיפים: 3.ד.4.2 העתקת מתקנים על הגג. 4.2.ח זיקת הנאה להולכי רגל. 4.2.ט חניה 4.2.י"א עצים 10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשות הכבאות.
ז	**זיקת הנאה** סימון מהתשריט: **זיקת הנאה למעבר רגלי** 1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים דקים, בצבע ירוק בהיר, בתא שטח מס' 1 הוא מעבר קיים ויישמר כשטח עם זיקת הנאה למעבר מקורה להולכי רגל. ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא שטח מס' 1. מילוי הוראה זו הינו תנאי למתן תעודת גמר. 2. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים דקים, בצבע ירוק בהיר, בתא שטח מס' 2 ישאר פנוי מבינוי לצורך הבטחת גישה מתא שטח זה אל השצ"פ הגובל ממערב בחלקה 84.
ח	**חניה** מקומות החניה הנדרשים לתכנית זו ניתנים בתחום הדרכים הסמוכות, בהתאם לנספח מס' 2 נספח תנועה.
ט	**הריסות ופינויים** סימון מהתשריט: **מבנה להריסה** המבנה היביל בתא שטח מס' 2 המסומן להריסה, יפונה וייהרס לצורך בניית המבנה החדש במקומו.
י	**סידורים לאנשים עם מוגבלויות** סימון מהתשריט: **זיקת הנאה למעבר רגלי** תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה תכנון הנגשת המעבר המקורה בין בית הכנסת וגני הילדים בתא שטח מס' 1, על פי המתווה המוצע בנספח הבינוי, נספח מס' 1. והקצאת מקומות חניה עבור נכים והבטחת גישה מונגשת לתחום המרגש כמפורט בנספח מס' 2.
יא	**קולטי שמש על הגג** 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
יב	**שמירה על עצים בוגרים** סימון מהתשריט: **בלוק עץ/עצים לכריתה** י"ד. עצים לעקירה/ שימור: 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/ או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף

תכנון זמין מונה הדפסה 32

4.1	**מבנים ומוסדות ציבור**
	גזעי העצים המיועדים לשימור 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 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. במקום העצים שיעקרו יינטע/ו מגיש/י הבקשה להיתר עצים, בגודל ובגובה עפ"י תיאום ובפיקוח אגרונום. 3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל. 4.תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. 5. תנאי לאיכלוס המבנה בתא שטח מס' 2 יהיה נטיעת 5 עצים בוגרים, לפחות.
יג	**תנוחה** בנספח הבינוי, נספח מס' 1, מוצעות 3 חלופות להעמדת המבנה הצפוני החדש, לצרכי ציבור, בתא שטח מס' 2 החלופה הנבחרת תוצג ותיקבע בעת הוצאת היתר בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	1154.4	1431	204		40	50	14	3	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	2	713	1356	144	360	30	50	22	6	(1)	(1)	(1)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כפי המצויין בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן תעודת גמר

1. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של קיום זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל.

2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע הנגשת המעבר המקורה בין בית הכנסת וגני הילדים בתא שטח מס' 1, והבטחת גישה מונגשת לכל המבנים. על פי המתווה המוצע בנספח הבינוי, נספח מס' 1.

3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה נטיעת 5 עצים בוגרים לפחות בתחום התכנית. שני עצים לפחות בתחום תא שטח מס' 1, ושלשה עצים לפחות בתחום תא שטח מס' 2.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

1. שטח החלקות 82, 83 המיועדות לצרכי ציבור , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

2. לאחר אישור תכנית זו, הרשות המקומית תפרסם הודעת הפקעה על חלקות 82 ו-83 בשלמות (עפ"י סעיפים 5 ו-7 ולאחר 60 יום סעיף 19)

3. על הרשות המקומית להכין תצ"ר לאיחוד וחלוקה מחדש עבור חלקות 82 ו-83 (תאי שטח 1,2)

6.3 שילוט וסימון

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980

6.4 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.5 תקשורת

מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6 ניהול מי נגר

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 לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים במירב האפשרי.

2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית כבית גידול לשורשים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.6	ניהול מי נגר
	3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולשבילים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת מי נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)

6.7	פסולת בניין
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.8	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשל"ה - 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר להרחבת בית הכנסת הקיים בקומת קרקע בתא שטח מס' 1.	ללא תלות בהוצאת היתר בניה עבור בית הכנסת הנוסף בקומה שנייה או תוספת המבנה בתא שטח מס' 1
2	הוצאת היתר לבניית לתוספת בית הכנסת החדש בתא שטח מס' 1, מבנה בית הכנסת החדש. ייבנה בהינף אחד.	ללא תלות בהוצאת היתר בניה לתוספת המבנה בתא שטח מס' 2.
3	הריסת המבנה היביל של גן הילדים בתא שטח מס' 2, ובניית מבנה חדש במקומו.	ללא תלות בהוצאת היתרי בנייה עבור המבנים בתא שטח מס' 1.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 30 שנה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32