



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3896

שנוי מס' 5/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושנוי מס' 1/88 לתכניות מס' 1323, 882 ו-3548

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3896 שנוי מס' 5/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים 'שינוי מס' 1/88 לתכניות מס' 1323, 882, 3548-ו (להלן: התכנית). כמו כן התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-1.8 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, רח' אגרון מס' 4,6 פינת רח' קרן היסוד מס' 1. גוש 30036 חלקות 68, 69. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח למוסד.
(ב) הגדלת אחוזי הבניה מ-120% המותרים ל-200%.
(ג) קביעת בניי להרחבת האכסניה הקיימת בשטח בהתאם לנספח הבנוי וקביעת קווי בנין חדשים.
(ד) בטול שטח בתחום חלקה 68 המיועד לכניסה וחניה פרטית לבנין בחלקות 13,14 בגוש 30028.
(ה) קביעת הוראות בגין הריסת מבנים.
(ו) קביעת הוראות בגין שימור ועקירת עצים.
(ז) איחוד חלקות.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלוו ההוראות שבתכנית מס' 3896 זו.

4.6.91
18.12.91

הוראות
התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובלנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

שטח למוסד:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.

(ב) בשטח זה קיימת אכסניה ובית הכנסת "מורשת ישראל".

(ג) תותר הרחבת האכסניה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) אחוזי הבניה בשטח זה הם 200% במקום 120% המותרים. אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט חניה תת-קרקעית.

(ה) יותר לקיים בשטח זה פעילויות המתחייבות מאופיו של המקום כאכסנית נוער וכי אסור יהא לקיים שמחות שאינן קשורות ישירות לפעילות באכסניה.

(ו) הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שנויים ארכיטקטוניים ובלבד ושלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

(ז) השטח שיועד בתכנית מס' 1323 כשטח לכניסה וחניה פרטית בתחום חלקה 68 עבור הבנין בחלקות 13, 14 בגוש 30028 מבוטל בזה.

(ח) הוראות בניה באבן:

- (1) הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים. דוגמת אבן מאושרת ע"י מח' התכנון לפני הוצאת היתר בניה.
- (2) הכיתול וסיתות האבן יהיו זהים לקיים (טובה, תלטיש, חמי או מוטבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- (3) אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (4) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
- (5) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- (6) עומק האבן בפתחים במ"זזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (7) הגדר תבנה מאבן ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובה, חמי או תלטיש).
- (8) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעבי 8 ס"מ לפחות ובפיתוח ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.

4.6.91
18.12.91

(ט) תנאים לקבלת היתר בניה:

- (1) קבלת אישור המחלקה לשרותי כבאות.
(2) קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה בנושא פיתוח החצר הפנימית למניעת מטרדי רעש מדיירי הבית הסמוך, פתחי אורז, חדר ההסקה והסתרת דודי המים הקיימים על הגג, ובנושאי אורז המטבח וחצר המשק.

(י) ראה סעיף 10 להלן.

(יא) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, החש"מ - 1980.

10. עצים לשימור (א) העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה ולעקירה: עקירתם.

(ב) העצים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.

11. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

12. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים נקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

13. בנין וגדר להריסה: הבנינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ובעלי הזכויות על חלקה 69 ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

14. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

15. אנטנות טלביזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. בצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

4.6.91
18.12.91

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

18. חלוקה
חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

19. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

20. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3896 ז.ו.

21. תקף תכנית
הבינוי:

4.6.91
18.12.91

חתימת בעלי חלקה 68 - (ומגישי התכנית) -
 מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34,
 טל: 254121, ירושלים, מיקוד: 94583.

עמוס המרמן
אדריכל מחוז
 מ.מ.י. - מחוז ירושלים

חתימת בעלי חלקה 69 - (ומגישי התכנית) -
 בתי כנסת המאוחדים באמריקה
 , THE UNITED SYNAGOGUE OF AMERICA
 רח' אגרון 4, טל: 256386, ירושלים
 מיקוד: 94263.

בתי כנסת ומאוחדים
 באמריקה (ישראל)

חתימת המתכנן:
 אדריכל אמון בן דור, רח' הנביאים 29,
 ת.ז. 0101451, טל: 245422, ירושלים,
 מיקוד: 95103.

אדריכלים בן דור
 רח' הנביאים 29, ירושלים 95103
 טל 253899, 245422, פקס 256546

אין לנו התנגדות עקרונית להטלת, בתנאי שזו תהיה
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם
 מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל חוזה ועסקי כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 מאתנו על סיו וכזיוות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועסקי כל דין.
 שכן חתימתנו ניתנה אך ורק לטובת ממשל תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

2.9.01-1992

משרד התכנון והבניה תשכ"ז-1965
 תוק התכנון והבניה תשכ"ז-1965
אישור תכנית מס. 386
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.12.1991 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 הועדה המחוזית

4.6.91
 18.12.91

היגיון המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים
 מס' תכנית: 3896
 תאריך אישור: 17.6.90
 על ידי: יו"ר התכנית הנ"ל
 (לפי התנאים הכלולים בד"ח)
 מהנדס היגיון
 יושב ראש

ידי חתום
 15