

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ן מ י י ר ו ש ל י ם

תכנית מס' 3991

שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 2167 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 3991 שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 2167 ב' (להלן: התכנית) כמו כן כוללת ה'תכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב, (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 1). וגליון אחד של חזיתות בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
כ- 8,760 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכונת רמות 04, שטח בין רחוב הרואה ורח' הרב חזקיה שבתאי, מגרש מ13 ומעבר צבורי להולכי רגל שעפ"י תכנית מס' 2167 ב'.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) קביעת בינוי והוראות בניה במגרש חדש מס'

1 להקמת ישיבה בהתאם לנספח הבינוי.

(ב) הגדלת מספר הקומות המותר במגרש חדש מס' 1

מ-3 קומות ל-4 קומות בחלק מהמבנה בהתאם

לנספח הבינוי.

(ג) קביעת שטח עם זכות מעבר לצבור.

(ד) קביעת הוראות בגין פיתוח השטח.

(ה) הרחבת דרכים.

(ו) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית

המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר)

לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות

ההוראות שבתכנית מס' 2167 ב' וההוראות שבתכנית

מס' 3991 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל ומכל המצויין

הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח

הבינוי, (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך

התשריט באם אינם מצויינים במקרא התשריט) וכל

עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות

בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח למוסד:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו

חום כהה הוא שטח למוסד.

(ב) - על מגרש חדש מס' 1 תוקם ישיבת נחלת משה.

- במגרש מס' 2 לא ינתנו היתרי בניה אלא

לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת

הכוללת נספחי בינוי ובהתאם להוראות

תכנית מס' 2167 ב'.

(ג) סה"כ שטחי הבניה הם 6223 מ"ר.

שטחי הבניה כוללים את כל שטחי

הבניה שבתחום קרי הבנין למעט חניה תת-

קרקעית ומקלט תקני חד-תכליתי.

(ד) הבינוי והפיתוח במגרש מס' 1 יהיו בהתאם

לנספח מס' 1, אולם באשור הועדה המקומית

ובהסכמת הועדה המחוזית יותרו שינויים

ארכיטקטוניים ושינויים בחלוקה הפנימית כל

עוד לא תהיה חריגה ממגבלת סה"כ שטחי

הבניה, ממגבלות גובה הבניה וקרי הבנין.

בגובה הבניה יותרו שינויים עד לתוספת של

1.5 מ' לגובה הבניה כפי שהוא מופיע בנספח

הבינוי.

(ה) קרי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה

בטוש אדום.

(ו) כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים

וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו אבן

טבעית מרובעת ומסותחת. הבניה באבן נסורה

חלקה ללא סיתות אסורה.

(ז) תותר בניה בשלבים בתנאי שכל אחד משלבי

הבינויים יצופה כולו באבן כאמור לעיל.

(ח) השטחים הנסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים על הרקע הם שטחים עם זכות מעבר לצבור וחרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית.

(ט) תנאים למחן היחר בניה:

- 1) הגשת חכנית פיתוח אשר תכלול את מקום הקירוח התומכים, הגדרות, צורתם וגבהם, שבילי גישה ומדרגות חוץ, מיקום וצורת מחקני האשפה, חניות וניקוז.
- 2) תאום עם המח' לשרותי כבאות, בכל הנוגע ליציאות ומדרגות חרום, מערכות גילוי אש וכריזה, דרכי מילוט וכיו"ב.
- 3) ביצוע כל העבודות, הפעולות והמתקנים הדרושים כדין לשימוש נכים.
- 4) כל המדרכות והרחבת הדרכים המסומנות בתשריט בצבע אדום או בקוים אלכסוניים על הרקע יבוצעו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ובפקוח אגף הדרכים. חכנון המדרכות והרחבת הדרכים יהיה חלק בלתי נפרד מהיחר הבניה ולא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלם ביצוען כאמור.
- 5) פיתוח השטח הפתוח הצבורי כאמור בסעיף 10 (ב) להלן.
- 6) הגשת תכניות חמום-קירור מערכות בית הכנסת והישיבה לאישור האגף לאיכות הסביבה.
- 7) תאום נושא הגינון עם אגף הגננות.
- 8) תאום שפיכת עודפי עפר עם המחלקה לשפור פני העיר.

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

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח  
צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו  
בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.  
(ב) פיתוח השטח הנ"ל יהיה על ידי מגישי התכנית  
ועל חשבונם ולא תנתן תעודת גמר לבנין כל  
עוד לא הושלם פתוח השטח האמור.

10. שטח פתוח צבורי:

(א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא  
שטח של חניה פרטית.  
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר  
בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות  
חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן  
החניה לבנין שיוקם בשטח.  
(ג) חלק מהחניה יהיה במפרצי חניה בשטח המוגדר  
כשטח עם זכות מעבר לצבור.

11. חניה פרטית:

חנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אגף  
העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

12. שטח עתיקות:

חנאי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין  
בתשריט.

13. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים  
של הרחבות דרכים.

(ב) בצוע הדרכים הנ"ל יהיה על ידי מגישי  
התכנית ועל חשבונם כאמור בסעיף 9 (ט) (4)  
לע"ל.

14. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן על ידי מגישי  
התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום  
והיא תועבר לבצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי  
התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה:

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

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

16. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח  
התכנית או בתחום הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר  
מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת  
החשמל, ובאשור רשויות התכנון.  
תחנת הטרנספורמציה חסומן בבקשה להיתר בניה.

17. היטל השבחה:

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהחאם להוראות החוק.

18. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בחנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. חשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות החשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או חא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות החשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות החשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

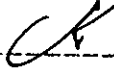
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על  
חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך  
ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות  
קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב  
הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב  
התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.  
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת  
בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור  
בסעיף זה.



חתימת בעלי הקרקע:


שם: מנהל מקרקעי ישראל טלפון: 224121

כתובת: רח' המלך גורג מגדל העיר מיקוד: \_\_\_\_\_

חתימת מגיש התכנית: 

שם: אלי ידד ת.ז.: 035102 טלפון: 637423

כתובת: הצפירה 24 מיקוד: \_\_\_\_\_

חתימת המתכנן: 

שם: א. רונאל ת.ז.: 5126800 טלפון: 02-633002

כתובת: יד מרדכי 6 מיקוד: 93227

חאריך: יוני 89

יש לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מחויבת  
רשויות התכנון המוסמכות.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות  
ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא  
הוקמה הטיה ונחתם עמנו הסכם מתאם בגינתו ואין חתימתנו זו  
באה במקום הסכמה כללית וזאת בשטח הגדול ו/או כל רשות  
מוסמכת לפי כל חוקי התכנון.  
לנו, המרשם 1989, אין כל ענין או יעשה על דינו הסכם  
בנין המסמך או חתימתנו על התכנית הכרה או  
הכרה בשינוי או חתימתנו על זכותנו לבטל בגלל  
הפרתו של בעל התכנית על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על  
כל זכות אחרת. יש לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכו  
החתימתנו ניתנת אך ורק במקרה מבט תכנית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

משרד הכנסים מהחוז הירושלמי  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
זישור תכנית מס. 3991  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 19.12.88 לאשר את התכנית.  
יו"ר הוועדה המחוזית

13 יוני 1989

משרד הכנסים מהחוז הירושלמי  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס. 3991  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 14 MAR 1989 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הוועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
תכנית מס. 3991  
החליטה בישיבתה מיום 27.11.88  
להמליץ על אשרור התכנית הכוללת להפקדה  
לשם התנאים הכלליים בדרישה  
יושב ראש  
מועמד הציר