



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2447 א'

שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 2447

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית  
תכנית זו חיקרא, תכנית מס' 2447 א' שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 2447, (להלן: התכנית) (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).
2. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט ו-2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:  
(א) גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1),  
(ב) גליון אחד של תכנית פיתוח וחניה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמוחה.
3. גבולות התכנית  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית  
כ-20 דונם.
5. מקום התכנית  
ירושלים, שטח לאורך רחוב ירמיהו וליד מחנה שנלר. גוש 30078 חלקות 17-18-19-20-21-22-23-24, 193 וחלקים מחלקות 16, 26, 33, 148, 149, 150, 177, 178, וגוש 30079 חלק מחלקה 135.  
(מגרשים מס' 9, 11, 12, 13, 16, 8, עפ"י תכנית חלוקה לצרכי רישום מס' 3940), הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית  
(א) קביעת בינוי להקמת מרכז חינוכי של חסידי גור על מגרש מס' 9 בהחאם לנספח הבינוי.  
(ב) הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-5 1/2 קומות בחזית רח' ירמיהו, והגדלת גובה הבנין מ-15.5 מ' ל-18.0 מ' ממפלסי הקרקע הסופיים בחזית הדרומית

של המגרש ומעליהן גג מרחבי בגובה של כ-7.0 מטר ובסה"כ לגובה של כ- 25.0 מטר.

(ג) שינוי קוי בנין מאושרים עפ"י חכנית מס' 2447 מ-3.0 מ' ל-0 (אפס) בפניה הדרומית מערבית.

(ד) קביעת שלבים למתן היתרי בניה.

(ה) בטול דרך מאושרת והתווית דרך משולבת.

(ו) קביעת מיקום גשר להולכי רגל מעל רחוב ירמיהו.

על חכנית זו חלות ההוראות הכלולות בחכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: חכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבחכנית מס' 2447 א' זו.

7. כפיפות לתכנית

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

8. הוראות התכנית

השטחים הצבועים בחשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הם שטחים למוסדות וחלות עליהם ההוראות הבאות:

9. שטח למוסד

(א) (1) על מגרש מס' 9 (שעפ"י תכנית חלוקה לצרכי רישום מס' 3940), יוקם מרכז חנוכי עולמי של חסידי גור בירושלים, הכולל אגפי חפילה, לימוד, פנימיה ו"חצר הרבי".

(2) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2, אולם הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

5,918 מ"ר	שטחי הבניה מעל למפלס $\pm 0.00$	3 קומות יציעים כ"א 763 מ"ר מסכיב לאולם התפילה
2,289 מ"ר		
3,429 מ"ר	שטחי הבניה מתחת למפלס $\pm 0.00$ , עד למפלס $-10.00$ , עם זיקת אור חיצוני (אגף פנימיה, אגף לימודים)	
7,905 מ"ר	שטחי הבניה מתחת למפלס $\pm 0.00$ , עד למפלס $-10.00$ , ללא זיקת אור חיצוני (מרתפים פנימיים) הכוללים שרותים, מלתחות, מקוואות, מקומות לקידוש, מקלט וחדרי מכונות	
3,993 מ"ר	שטח בניה של קומה טכנית במפלס $-15.70$ , מרתף תחתון ללא זיקת אור חיצוני	
23,534 מ"ר	סה"כ שטחי הבניה	
=====		

4 גובה הבניה המקסימלי יהיה בהתאם לנספח הבינוי.

5 קווי הבנין המאושרים בפינה הדרום- מערבית מבוטלים בזאת וקווי הבנין החדשים הם כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

6 תנאים למתן היתר בניה:

א. הדרכים ושטחי החניה הציבורית המתוכננים בשטח התכנית, יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, ולפני הוצאת היתר הבניה תנתן על ידי בעלי הזכויות במקרקעין התחייבות משפטית לסלילת הדרכים כולל החניה הציבורית על חשבונם! לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה ובתאום עם אגף הדרכים.

ב. הגשת תכנון הדרך המשולבת כולל החניה הציבורית לאישור אגף הדרכים.

ג. הגשת תכנית פיתוח גנני של השטח לאישור האגף לאיכות הסביבה.

ד. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.

ה. הגשת תכנית לאישור מח' מים.

ו. במידה וקימים בשטח קוי ביוב פנימיים, העתקתם תהיה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

ז. תנאים סביבתיים:

נקבע בזאת בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 18.10.88 כי יש להקפיד על תחזוקה שוטפת ותקינה של מבערי מערכת ההסקה ולבצע בדיקת יעילות שריפה אחת לארבעה עשר חודש כמתחייב מתקנות משרד האנרגיה. מימצאי הבדיקה יועברו לאגף איכות הסביבה בעיריית ירושלים. בעלי הזכויות במקרקעין והמחזיקים במבנים מתחייבים בחתימתם על תכנית זו לפעול בהתאם לאמור לעיל ולבצע על חשבונם את הדרוש תיקון בהתאם למימצאים שיועלו מעת לעת כאמור לעיל.

תנאי זה יפורש בכל היתר בניה שיאושר על ידי מוסדות התכנון.

(7) שלב הביצוע :

- א. בשלב ראשון יוצאו היחרי בניה לאגף התחתון בלבד כולל גמר חיצוני וללא מבנה בית המדרש.
- ב. בשלב השני יסיימו את גמר המעטפת החיצונית של בנין ת"ת גור הנמצא בצומת הרחובות ברנדייס-ירמיהו כולל קירות תמך וגדרות חיצוניים ולשביעות רצון מהנדס העיר. עד לסיום עבודות המעטפת של ת"ת גור הנ"ל לא יוצאו היחרי בניה להמשך הבנין של בית המדרש.
- ג. בשלב השלישי לאחר גמר המעטפת של בנין ת"ת גור דלעיל ניחן יהיה להוציא היחרי בניה למבנה בית המדרש בשלמותו כולל גמר עבודות הפיתוח.
- ד. מודגש בזאת (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 15.9.87) כי פיתוח השטח לרבות ביצוע הדרך המשולבת יעשה בד בבד עם ביצוע הבניה.

(8) הוראות בניה באבן:

- א. מעטפת הבנינים תבנה מאבן טבעית קשה מרובעת מסותתת.
- ב. פינות הבנינים לא יפחתו מ-15 ס"מ בצלע הקצרה ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה מהצלע הקצרה.
- ג. הפתחים ייבנו מאבני מזוזה ומשקוף בעומק של 15 ס"מ לפחות.
- ד. הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.
- ה. חומר הצפוי לעמודים בדלים בחזית הבנין, ולגג הבנין, יקבע בחאום עם מהנדס העיר.

(ב) במגרש חדש מס' 8 - שעפ"י תכנית חלוקה לצרכי רישום, מס' 3940, (מגרש חדש מס' 1 עפ"י תכנית מס' 2447) חותר בניה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית בהתאם להוראות תכנית מס' 2447.

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

10. חנייה

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם חסוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לחקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

(ב) החניה הפרטית של המוסד תבוצע בהתאם לתכנית הבינוי בחחום המגרש במפלס -3.00

(ג) ברחבת הכניסה מחוץ לשטח המגרש במפלס +0.00 יבוצעו בנוסף לאמור לעיל 31 מקומות חניה צבוריים, בהתאם לנספח מס. 2.

11. שטח עתיקות

שטח התכנית הוא שטח עתיקות. הנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא היאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן, יהיו כמצויין בתשריט:

12. דרכים

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים מצולבים ברקע הוא שטח של דרך משולבת.

(ב) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לבטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

(ג) שטח הדרך המשולבת, כולל החניה הציבורית שבה, יבוצע על ידי בעלי הזכויות במקרקעין, ועל חשבונם, והנתחן על כך התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה לעת החרת הכניה.

(ד) בוצעה הדרך המשולבת ע"י בעלי הזכויות במקרקעין כאמור לא יידרשו בעלי הזכויות בחשלום האגרה עבור סלילת הדרכים הנ"ל.

(ה) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא גשר מעל רח" ירמיהו שימש כמעבר ציבורי להולכי רגל. הגשר יבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בשלב האחרון של הבניה בשטח ולא יהיה תנאי למחן היתר בניה ושמוש בבנין.

13. עצים לשימור ולעקירה

(א) העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם.

(ב) העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ובמקומם ינאעו עצים בוגרים בני 3 שנים כמסומן בנספח מס' 2.

ה פ ק ע ה .14

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

תחנת טרנספורמציה .15

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

אנטנות טלוויזיה ורדיו .16

בבנין תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

קולטי שמש על הגג .17

בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

היטל השבחה .18

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא חנתן הקלה, ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שנתנה ערבות לחילום בהתאם להוראות החוק.

ת ש ת י ת .19

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות החשתית לרבות קו ביוב ו/או קו הניקוז, ו/או תא 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) המצויים בתוך חומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות החשתית וכל המחננים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך או מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך זה ינתן כתב החחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.  
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין.

תוקף תכנית הבינוי .20

תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קימות קודם אישורה של תכנית מס' 2447 א' זו.

חתימות:

מינהל מקרקעי ישראל

בעלי הקרקע:

לנו התגודת עלרונת לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת שויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצורכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוט התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו השכם מתאים בגיוון, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח התכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ופסיקת דין.

למען הזכר ספק מוצהר בזה כי אם ייעשה או ייעשה על ידינו השכם בגין השטח הנכול בתוכנית, אין בתכניתנו על התכנית הנרה או הורה במקום השכם כאמור, ואם ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הכותו ע"י מי שרכש מאיתנו, על זכויות כשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת הנוגעת לזו שטח השכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

18.11.87

מגיש תכנית:

רחוב: בן יהודה 34 ירושלים 94583

טלפון: 224121

אגודת ביהמ"ד גור, ירושלים

אגודת בית הנוטת חסידי גור בירושלים  
ירושלים ת"ו, רח' מלכי ישראל 49

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה 1965  
3819871965

**אשור תכנית**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
החליטה בשיבתה מיום 18.11.87  
לדן 39  
לאשר תכנית זו שמספרה 288282  
סמנכ"ל תכנון

המתכנן:

ישעיהו אילן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
חכנית מס' 762444  
החליטה בשיבתה מיום 16.2.87  
לה-ליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה  
לטי החנאים הכלולים בדו"ח

מנהל העיר  
יושב ראש

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה השכיה - 1965

**הפקדת תכנית**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה בשיבתה מיום 15.9.87  
להפקיד תכנית זו שמספרה 762444  
סמנכ"ל תכנון

תאריך: ט' חשוון תשמ"ח

10.11.1987