

מחוז ירושלים

מרחב תכנון ירושלים

תכנית מס' 4856 א'

שינוי מס' 02 / 1 לתכנית מס' 4856

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4856 א'

שינוי מס' 02 / 1 לתכנית מס' 4856

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט),

ושני גליונות של תכנית בינוי כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1),

(ב) גליון אחד של חתכים, הערוך בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 526 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים שכונת בית וגן, רח' מיכלין מס' 29.

גוש: 30192, מגרש: מס 3 ע"פ תכנית מס' 4856, חלקה 115.

שטח בין קואורדינטות אורך 217 / 900 ל- 217 / 950

ובין קואורדינטות רוחב 629 / 900 ל- 629 / 935.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. קביעת בינוי לתוספות בניה לבית הכנסת הקיים בשטח כמפורט להלן, ובהתאם לנספח הבנוי:

- 1) קביעת בינוי לתוספת מדרגות חיצוניות בחזית הצפונית של הבנין.
- 2) התרת שינוי שמוש שטח במפלס -3.88 ממקלט למחסן.
- 3) קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס 13.72 + לשם תוספת ספריה, ארכיב, חדר רב וממ"ד.

- ב. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- ג. תוספת 148.3 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המרביים בחלקה ל - 1443.3 מ"ר, מתוכם 992.9 מ"ר שטחים עיקריים.
- ד. קביעת הוראות בינוי, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ה. השלמת קומה חמישית מעל קומה תת קרקעית.

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' 4856 וההוראות שבתכנית מס' 4856 א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). אם יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. שטח לבנין ציבורי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה, הוא שטח לבנין ציבורי, וחלות על שטח זה, ההוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4856, לגבי שטח לבנין ציבורי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- (א) תותרנה תוספות בניה לבית הכנסת הקיים בשטח כמפורט להלן:
 - 1) תותר תוספת מדרגות חיצוניות בחזית הצפונית של הבנין.
 - 2) יותר שינוי שימוש שטח במפלס -3.88 ממקלט, למחסן.
 - 3) תותר תוספת בניה במפלס 13.72 +, לשם תוספת ספריה, ארכיב, חדר רב וממ"ד.
- תוספת זאת, תשלים את מס' הקומות המאושרות, שהוא ארבע קומות מלאות ועוד

קומה חמישית חלקית מעל לקומה תת קרקעית, לחמש קומות מלאות מעל קומה תת קרקעית.

כל האמור לעיל, 'הא בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קו' הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המרביים בשטח המגרש הם 1443.3 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שרות במ"ר			סה"כ במ"ר		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מתחת מפלס 0.00	198.0	-----	198.0	274.7	-----	274.7	472.7	---	472.7
שטחים מעל מפלס 0.00	663.4	131.5	794.9	158.9	16.8	175.7	822.3	148.3	970.6
סה"כ	861.4	131.5	992.9	433.6	16.8	450.4	1295.0	148.3	1443.3

הערות לטבלה

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992.

(ג) גובה הבניה המרבי, ומס' הקומות המרבי בבנין יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

(ד) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת זמסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ה) שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4856, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4856 א זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

11. חניה פרטית:

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

12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעה מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

14. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראת החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אתם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי התכנית 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 מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת קרקע, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:

חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

תאריך: 24/10/04

חתימה:

חתימת בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים מחלקת נכסי העיריה

ככר ספרא 1 ירושלים.

טל. 02 - 6296221

שמח לב תורת משה
YISMAH LEV TORAT MOSHE
מכון לחינוך ופיתוח ירושלים
ת.ד. 16220 ירושלים

שמח לב תורת משה
YISMAH LEV TORAT MOSHE
מכון לחינוך ופיתוח ירושלים
ת.ד. 16220 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

עמותת ישמח לב תורת משה

מס' עמותה 7 - 012763 - 58

רח' מיכלין 29 ת.ד. 16220 ירושלים.

טל. 02 - 6420302

19-4-05

חתימת המתכנן:

חיה בן צבי אדר' ובינוי ערים

מצרי טיראן 26 ירושלים 97807

טל. 02 - 5814432

חיה בן צבי
אדריכלות ובינוי ערים
מ.ד. 13829

תאריך: 05.10.04

חיה בן צבי
אדריכלות ובינוי ערים
מ.ד. 13829

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:

חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

תאריך: 3.5.05

חתימה:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4856
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 485 ביום 5.10.04
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4856
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 485 ביום 5.10.04
י"ר הועדה