



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4151

שינוי מס' 2/90 לתכנית 1138

שינוי מס' 2/90 לתכנית 3372

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו חיקרא, תכנית מס' 4151 שינוי מס' 2/90 לתכנית מס' 3372 ושינוי 2/90 לתכנית מס' 1138 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-2 גליונות של תכנית בינוי הערוכים בק.מ. 1:100 כמפורט להלן:  
(א) גליון אחד של תכנית בינוי למגרש מס' 9 עפ"י תכנית 3372, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1)  
(ב) גליון אחד של תכנית בינוי למגרש מס' 10 עפ"י תכנית 3372, 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- 1,366 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' מחניים רח' אהלי יוסף גוש 30104 חלקי חלקות 88, 84, 83, מגרשים 9, 10, 15 עפ"י תכנית 3372 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.  
שטח בין קואורדינטות אורך 170650 - 170700  
שטח בין קואורדינטות רוחב 133675 - 133725

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לשטח למוסד.  
(ב) הגדלת אחוזי הבניה המרביים מ-84% ל-206% במגרש מס' 9, ול-162% במגרש מס' 10.  
(ג) קביעת בינוי בשטח בהתאם לנספחי הבינוי.  
(ד) קביעת שימוש לבית כנסת מקוה ודירות מגורים במגרש מס' 10 ולישיבה הכוללת בית כנסת חדרי לימוד ופנימיה במגרש מס' 9.  
(ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין לרבות קו בנין אפס בין שני המגרשים.  
(ו) קביעת שטח לחניה פרטית ושטח עם זיקת הנאה לציבור.

2/...

7. כפירות 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' 3372 וההוראות שבתכנית מס' 4151 זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מחן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא כהזאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

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

10. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) במגרש מס' 9 תותר הקמת ישיבה שתכלול בית כנסת, חדרי לימוד, פנימיה ודירת מגורים.

במגרש מס' 10, תותר הקמת בית כנסת, מקוה ודירות מגורים.

(ב) סה"כ אחוזי הבניה במגרש מס' 9 הם 206% ובמגרש מס' 10 - 162%.

מודגש בזאת, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 6.11.90 כי יראו באחוזי הבניה כאמור גם את מיצוי כל זכויות הבניה במגרשים אלה ולא לנתנו כל זכויות בניה מעבר לכך.

אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתוך מעטפת הבנין למעט מקלט תיקני וחד תכליתי.

(ג) הבנוי במגרשים 9 ו-10 יהיה בהתאם לנספחי הבנוי מס' 1 ו-2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

תותר בניה בקו בנין אפס בין שני המגרשים.

(ד) תנאים למתן היתר בניה:

1. ביצוע מפרץ החניה לאורך רח' אהלי יוסף כולל המדרכה על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם בתאום עם האגף להסדרי תנועה.

2. הגשת תכנית פיתוח גבני לאשור אגף הגבנות. תכנית הפתוח תבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

3. אשור האגף לאיכות הסביבה לגבי מערכת ההסקה וגובה הארובות.

4. תאום עם האגף לשירותי בביאות.

3/...

5. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים על הרקע הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי להיתר הבניה.
6. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימוש של נכים.
- (ה) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותחת. הבניה כאבן נסורה חלקה ללא סתוח אסורה.
- (ו) לא יותקנו כל מערכות על גג המבנים, למעט חדר מעלית ודודי שמש.
- (ז) החלונות בחזית הדרום מזרחית של מגרש מס' 9 יהיו אטומים באופן שאינו ניתן לפתיחה.
- (ח) הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, וממגבלת קווי הבנין.
- (ט) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בכנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980, ובתאום עם האגף לאיכות הסביבה.

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית מתאר).

11. עתיקות:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב כרקע הוא שטח של חניה.
- (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ג) החניה תהיה במפרץ חניה לאורך רח' אהלי יוסף.
- (ד) ביצוע מפרץ החניה יהיה כאמור בסעיף 10 (ד) 1 לעיל.
- (ה) בשטח המדרכה תהיה זיקת הנאה לציבור כאמור בסעיף 10 (ד) 5 לעיל.

12. חניה:

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- (ב) ראה סעיף 10 (ד) 1 לעיל.

13. דרכים:

4/...

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

15. אנטנות טלוויזיה בכנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית: 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 בניצוץ הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
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 תח 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.

5/...

19. חוקה תכנית הבינוי: חוקה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל פניה בטוח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 4151 זו.

**מוסדות מקור אפרים ירושלים**

התימת בעלי הקרקע ומגיש התכנית: מוסדות "מקור אפרים" ע"י:

הרב אב-קורנר, רח' עלי הכהן 50-ג-ד.א. טל. 140010344-טל. לשיבת "כף החיים" ע"י:

הרב יעקב סופר, רח' רבינו גרשום 26 ל-ס יעקב חיים לוי  
הרב שלמה רוזנר, רח' אבנר 9 ל-ס.

התימת המתכנן: יהודה שורצמן, ישא ברכה 16 ל-ס ת.ז. 0180560 טל. 823073 מיקוד 95341  
דן בר-לב, רח' הסנהדרין 10 ל-ס טל. 825840 רשיון מס' 10476

דן ברלב - אדריכל  
סנהדרין 10 ל-ס 97257  
טל. 825840  
רשיון מס' 10476

תאריך: 1990.12.6.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
מנהל רישיון הבניה ושטח-2005

**אישור תכנית מס' 4151**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 14.8.90, בענין מס' 4151

המנדט המחוזי לתכנון ולבניה

ירושלים  
תכנית מס' 4151

החליטה כישיבתה מיום 14.8.90  
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה  
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965

**הפקדת תכנית מס' 4151**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6.6.90 להפקיד את התכנית.

מנהל רישיון הבניה המחוזית

גיש אלוף