

1004476

1007

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס" 6867

שינוי 1\99 לתכנית מס" 2167א"

(שינוי תכנית מתאר מקומי)

1- שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס" 6867
שינוי לתכנית מס" 2167א"
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית)

2- מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250
(להלן התשריט)

גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100
(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-5333מ"ר

5- מקום התכנית

ירושלים, שכ" רמות, רח" הרואה, מגרשים: צ11, צ45 ו-צ43 שע"פ תכנית 2167ב וחלק מדרכים.

שטח בין קואורדינטות אורך 218/975 ל 218/800
לבין קואורדינטות רוחב 636/575 ל 636/475
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6- מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לשטח למוסד
- ב. קביעת בינוי להקמת ישיבה בת 6 קומות מעל מפלס הכביש התחתון וקומה אחד מעל מפלס הכביש העליון, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קוי בניין מירביים לבנית המוצעת כאמור.
- ד. קביעת גובה בניה ומ"ס קומות מירבי.
- ה. קביעת שטחי בניה מירביים במגרש חדש מ"ס 1 ל 4562.40 מר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

7- כפיפות לתכנית:

על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מ"ס 2167ב וההוראות שבתכנית מ"ס 6867 זו.

8- הוראות התכנית:

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

9- שטח למוסד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום הוא שטח למוסד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו.
א. השימוש המותר בשטח יהיה ישיבה.

ב. יותר בינוי של 2 בניינים בני 6 קומות מעל מפלס הכביש התחתון ובנין של קומה אחד מעל מפלס הכביש העליון, בהתאם לנספח מ"ס 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו גקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המירביים הם 4562.40 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	
							0.00
3734.25			3734.25	3734.25			ומעלו
							מתחת
	828.15	398.47	398.47	429.68	429.68		למפלס
4562.40	398.47	398.47		4163.93	4163.93		סה"כ

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

ד. מ"ס קומות מירבי לבניין היא 6 קומות מקומות הכניסה.

ה. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מ"ס 1.

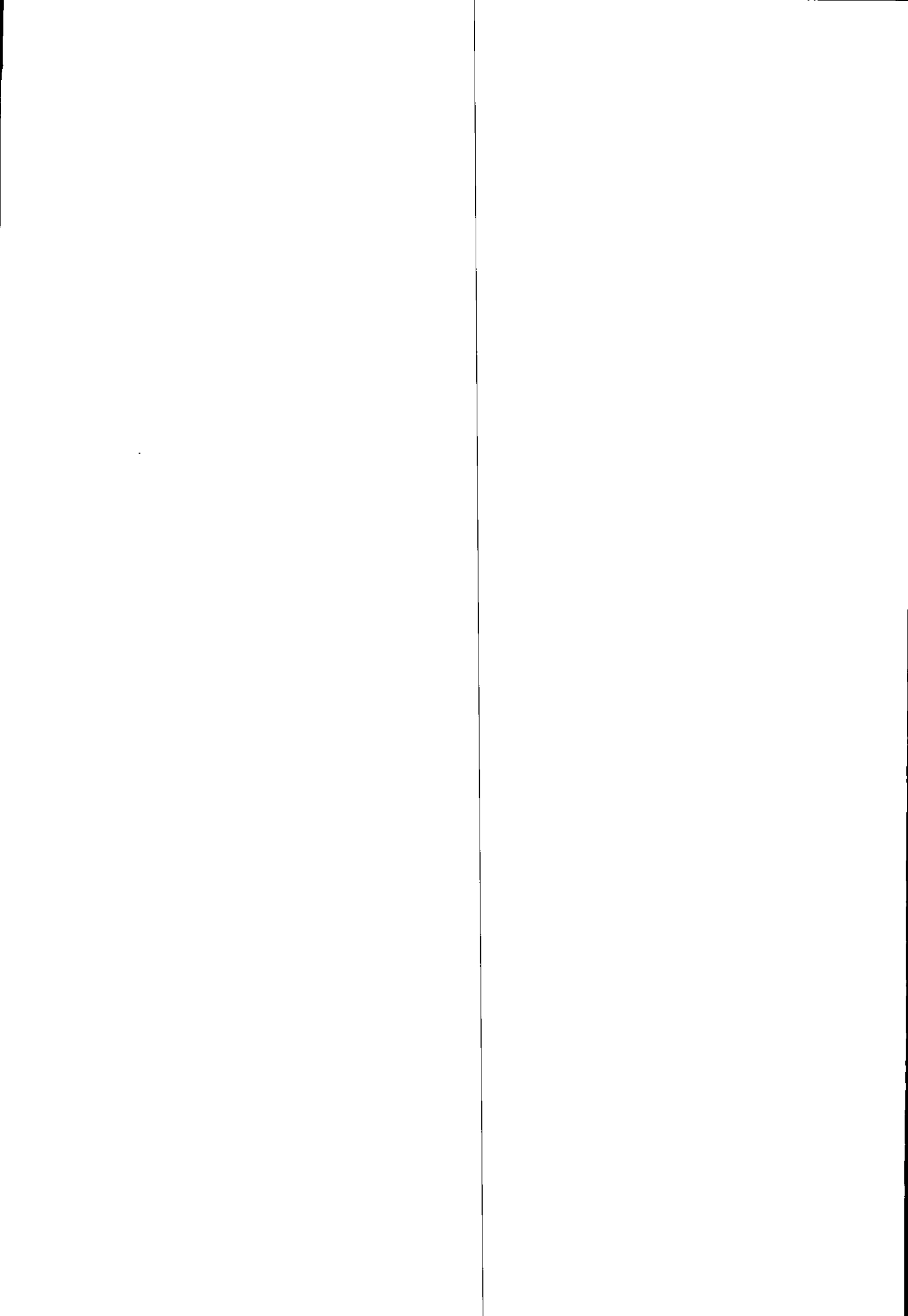
ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לנספח מ"ס 1. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה

ז. הבניה תבוצע בהיכף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח

- 1- תאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקני איסוף אשפה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
- 2- אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים
- 3- תאום עם מפקדת הגא"מיגון בשטח.
- 4- תאום עם רשות העתיקות, במידה ויתגלו עתיקות בשטח יש לידע את רשות העתיקות ולהפסיק העבודות, יחודשו רק עם קבלת הודעה מרשות העתיקות.
- 5- תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון וביצוע חדר שנאי בשטח. מגיש הבקשה להיתר יתחייב בקבלת אישור בכתב מחברת החשמל. ראה גם סעיף 19
- 6- תאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר:
 - א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח
 - ב. תכנון וביצוע מפרץ להורדת תלמידים
 - ג. תכנון וביצוע כניסה לחניה
 - ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח דרכים סמוכות לשיבה

כל האמור לע"ל יבוצע ע"י יזם התכנית ועל חשבונו. מוגדש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לע"ל להנחת דעת עיריית ירושלים.



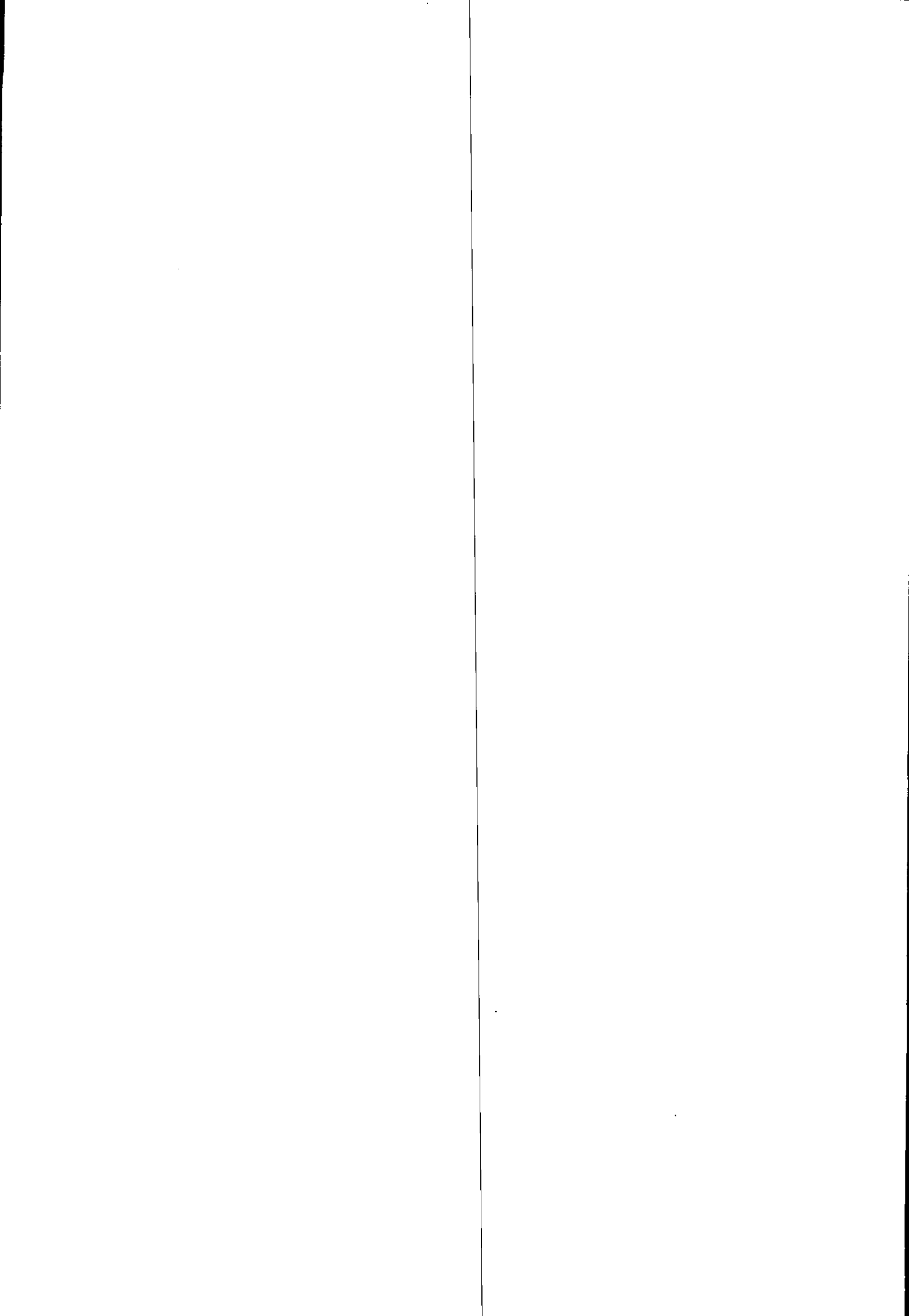
- 7- תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר ביצוע עבודות אחזקה בשטח בהתאם להנחיות האגף
- 8- תאום עם מחלקת הגנים בדבר נטיעת עצים בוגרים (מעל 3") במדרכות שסביב המתחם העצים יחברו למערכת השקיה פרטית של המוסד (מגרש חדש מ"ס 1). תכנית נטיעה והשקיה יועברו לאישור מחלקת הגנות.
- מוגדש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.
- 9- תאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור לגבי תכנון הבנין והגשת פרוגרמה לגבי גודל ומ"ס כיתות לאישור המחלקה.
- 10- תאום עם מחלקת הביוב. במידה ויהיה צורך בהעתקת קו ביוב או חלק ממנה לתואי אלטרנטיבי שמחוץ לשטח הבניה הוצעת יחוייב היזם בהגשת תכניות בהתאם ובהגשת תכנית חיבור הביוב למערכת ביוב עירונית לאישור, הוא ישלם היטלי ביוב כחוק ויבצע את כל העבודות האמורות על חשבונו בתאום ופקוח חברת הגיחון.
- 11- תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר אופן פינוי עודפי עפר לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים
- 12- הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה
- א. פתרון להצנעת מזגנים מפוצלים
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח (הפיתוח תבוצע ע"י יזם התכנית ועל חשבונו)
- ג. מפרט הכולל פרט בנין למניעת חדירת גז ראדון שיהיה חלק מהיתר הבניה
- ד. בדיקת גז ראדון בכל החללים שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו יש לבצע בדיקה קצרת טווח (3 ימים עד שבוע) בתנאי אטימות. במידה ורמת הראדון עולה על 200 בקרל למ"ר יש לבצע שיטות לסילוק ראדון בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה וע"פ הנחיותיה. בגמר הפעולות יש לבצע בדיקות חוזרות לפני איכולום המבנה.
- 13- ראה סעיפים 9(1-6), 9(2-6)

ט. הוראות בנייה:

- 1- תנאי למתן היתר בניה היא בנית קירות תמך תחתיים למניעת דרדור עפר ואבנים לפני ביצוע כל עבודות חפירה ובניה.
- 2- תנאי להיתר בניה היא הכנת תשתית לאזורר מאולץ אשר יאפשר איטום חלונות למניעת מטרדי רעש.
- 3- חימום הבניינים יהיה בהמצעות גז או חשמל ולא ע"י סולר או עצים.
- 4- לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ" -1980.
- 5- מניעת מטרדי רעש וזיהום אויר בזמן הבניה:

רעש

- א. כל המערכות המכניות המתוכננות כולל אלה הקשורות לחניון יעמדו בדרישות התקנון למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1992)
- ב. יש להשתמש בציוד בנייה תקין לפי התקנון למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה 1979). לפני קבלת היתר בנייה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציוד עומד בתקן על פי התקנות.
- ג. יש לבצע את העבודות הבנייה על פי דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מנעת רעש 1992) דהיינו בין השעות 06:00-19:00 בלבד.



זיהום אוויר

- כל הפעולות החפירה יבוצעו בהתאם למפרט למניעת מטרדים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות הריסה, חפירה ובניה מנובמבר 1998.
- א. הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע בהמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תיקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ב. קידוחים עם מיקרופיילר יבוצעו עפ"י תקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה. יש להפשר הלבשת מעטפת על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתז מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.
- ג. הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
- ד. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
- ה. יא להקים קיר בגובה 2.5 מטר מסוג "איסכורית" בהיקף האתר על פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי חפירה.

10- חניה פרטית:

- א. 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.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מ"ס 1.

11- דרכים:

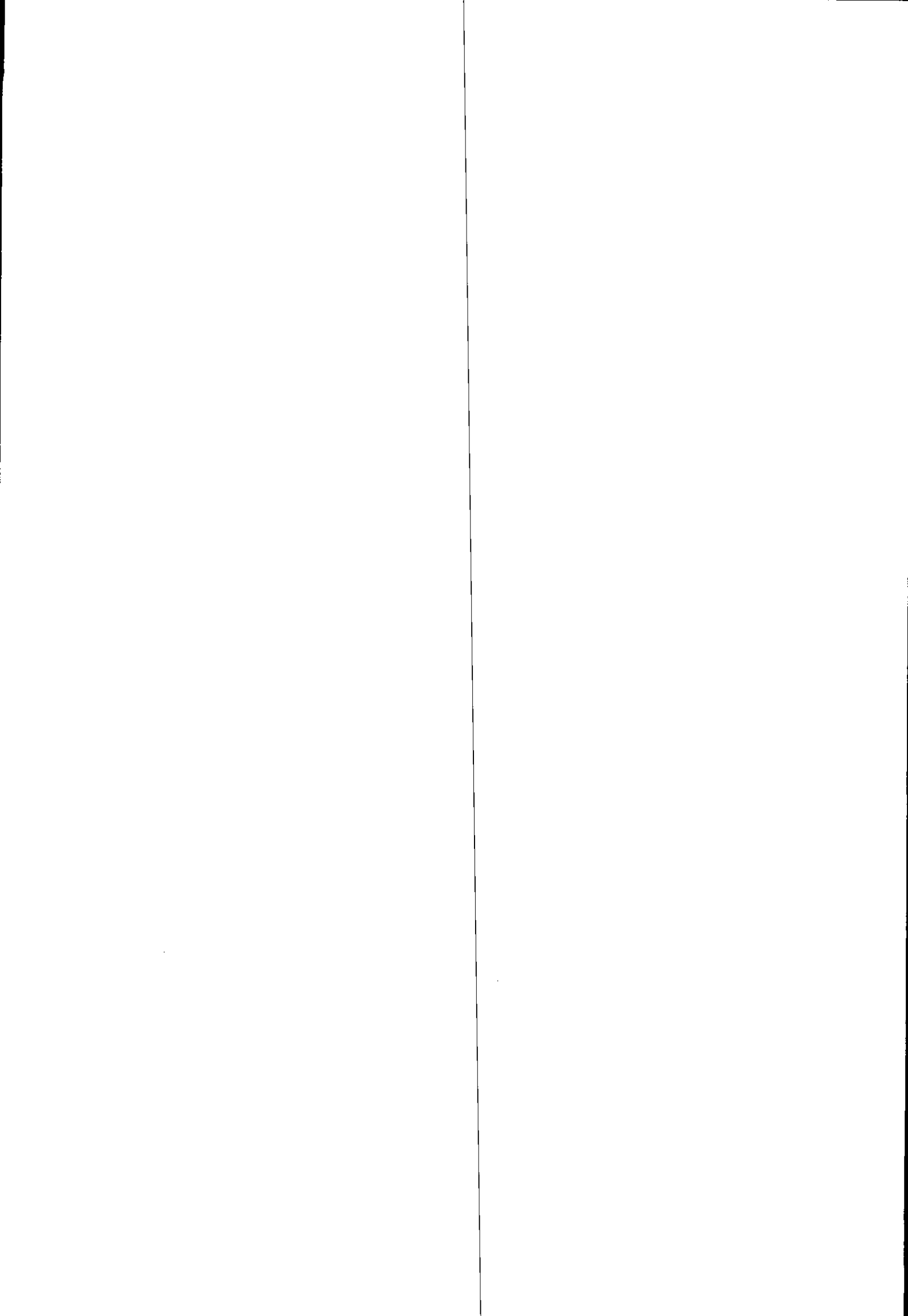
- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- השטחים הצבורים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12-ביצוע התכנית לצורכי רישום:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשרוט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ד. במידה ולא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר.
- הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

14- רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (התצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.



ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15-אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16- קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17- תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18- היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19- תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ולאן קו ניקוז ולאן תא ביוב ולאן דרך ולאן עמוד תאורה ולאן קו תאורה ולאן מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו 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 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 באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו היועץ המשפטי לעיריית תנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיו תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות המכנון המוסמכת. התכנית או כל בעל ענין אחר אין בה כוונה להפיק רווח כלשהו מהתכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עליו הסכם מתאים בגובהו ואין התמימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועפ"י כל דין. למען הטר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש כאחזנו על סיו וכניות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

12-03-2003

מוסדות "בית אשר"
 בית המדרש "בית יעקב"
 דחסידי סטולין קרלין
 ת.ד. 5390 ירושלים

התימת בעלי הקרקע

 טל ----- ת.ז. -----

התימת מגיש התכנית

 ת.ז. 522103
 טל -----

יגאל
 080691915

התימת המתכנן

לסרי מוריאל אדריכלית
 רה" בצלאל 24 ירושלים 94501
 טל. פקס. 02.6254908 מ"ס-גישיון 31897

16.3.2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6864
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את הונכנית
 בישיבה מס' 5105
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה