

1005121

תכנית מס' 4262

שינוי מס' 1791 לתכנית מס' 2803

(שינוי תכנית מוזאון מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4262.  
שינוי מס' 1791 לתכנית מס' 2803 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 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. 1:100 (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-330 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת תל ארזה, רח' בר אילן מס' 32, פינת רח' זיו.  
גוש 30080 חלקה 156.  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח למוסד ולדרך

(ב) קביעת שימוש בשטח למוסד לישיבה.

(ג) קביעת בינוי להשלמת שתי הקומות העליונות הקיימות

בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-84% ל-370% משטח

מגרש חדש מס' 1.

(ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קוי

בנין 0 (אפס).

(ו) קביעת שטח לחניה ציבורית.

(ז) קביעת הוראות בגין מבנה, מדרגות וגדרות להריסה.

(ח) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר

המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות

השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות

שבתכנית מס' 4262 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין

הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט, והן בנספח

הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט

באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר

אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות

המגבילות יותר.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה

הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) על שטח זה קיימת ישיבת "קול ברמה".

(ב) תותר תוספת בניה להשלמת שתי הקומות העליונות

בבנין הקיים, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוד

הבנין העל קרקעיים המסומנים בתשריט בקו נקודה

בטוש אדום, ובהתאם לקוד הבנין התח קרקעיים

המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) אחוזי הבניה המירביים הם 370% משטח מגרש חדש

מס' 1 והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת

הבנין, לרבות מקלט תקני דו תכליתי.

(ד) תוספות הבניה חבננה בהינף אחד בלבד ולא תותר

כל בניה בשלבים.

(ה) כל הקירות החיצוניים של הבנין הקיים וקירות

תוספות הבניה יצופו כאבן טבעית מרובעת ומסוחתת

על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם וכחלק בלתי

נפרד מהיתר הבניה.

לאבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי

התכנית, על חשבונם, התחייבות משפטית לשביעות

רצונו של היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן

היתר בניה.

(ו) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת התחייבות

משפטית, לשביעות רצונו של היועץ המשפטי

לעיריה, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בדבר

פינוי הבנין על כל דייריו, לפני כל תחילת בניה

בשטח.

(ז) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת התחייבות משפטית, לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בדבר הריסת כל חריגות הבניה, כאמור בסעיף 11 להלן, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל בניה בשטח.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יבצעו מגישי התכנית, על חשבונם, את מקומות החניה לאורך רח' ז'ו, בהתאם לנספח מס' 1 ובתאום עם אגף הדרכים. לא ינתן טופס 4 עד לביצוע האמור לעיל.

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

(א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית.

10. חניה:

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

(ג) ראה סעיפים 9(ח) ו-11.

(ד) מקומות החניה ירוצפו באבן משולבת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

#### 11. מבנה, מדרגות וגדרות להריסה:

(א) המבנה, המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

(ב) ראה סעיף 9(ז) לעיל.

12. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך  
ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת  
דרך.

(ג) ראה סעיפים 9(ח) ו-11 לעיל.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם  
להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו  
ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל  
חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע  
בספרי האונוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חזשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חזשה עפ"י  
סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של  
התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת  
יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין  
בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף  
125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה  
המחוזית אלא אם כן 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 עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה חסֵדֵמן בבקשה להיתר בניה.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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

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

20. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, אח 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 בביצוע 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 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.

21. תוקף תכנית הבינוי: תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 4262 ז.ו.

*Handwritten signature*

ישיבת "קול ברמה"

חתימת בעלי הקרקע:

רח' בר איילן 32, ירושלים

ומגיש התכנית.

**יקול-ברמה**  
רח' בר איילן 32  
ת.ד. 6008 ירושלים

טל: 02-821384

*Handwritten signature*  
ביקסון בר-דור  
אדריכלים  
הרצוג 71, ירושלים 92622  
טל. 02-785341

ביקסון בר-דור - אדריכלים

חתימת המתכנן:

רח' הרצוג 71 ירושלים 92622  
טל. 02-785341

טל: 02-785341

5.2.92

תאריך:

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

**הפקדת תכנית מס.** 4262

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 27.2.1991 לפקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

הכנית מס' 4262

החליטה בישיבתה מיום 14.7.91  
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה  
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

ינשב ראש

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

**האישור תכנית מס.** 4262

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 4.4.93 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

*Handwritten signature*