

מרחב הכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4362

שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 4362
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4362, שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 3276 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשרים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: החשרים) וגליון 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 בחשרים הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 1,069 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' הבוכרים, רח' רכנו גרשום מס' 19, גוש 30084 חלקות 118, 119, 120, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחשרים בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 ומאזור מגורים 3 מיוחד לשטח למוסד.
(ב) קביעת שימוש בשטח למוסד לפנימיה הכוללת חדרי לימוד ובית כנסת.
(ג) קביעת בינוי לחוספת אגף כחזיתו הצפון מערבית של הבנין הקיים בשטח המיועד למוסד, בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) הגדלת מס' הקומות המירבית מ-3 קומות ל-4 קומות במגרש חדש מס' 2 בהתאם לבנין הקיים בשטח.
(ה) קביעת בינוי להקמת בנין מגורים במגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח הבינוי.
(ו) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-90% ל-222% כשטח מגרש חדש מס' 2 ומ-90% ל-101% כמגרש חדש מס' 1.
(ז) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים כמגרשים חדשים מס' 1 ו-2 לרבות קו בנין אפס.
(ח) ביטול שטח לחניה בתחומי חלקה 120 בגוש 30084 וקביעת שטח לחניה פרטית בתחום מגרש חדש מס' 2.
(ט) קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
(י) קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
(יא) אחוד וחלוקה חדשה.
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' 3276 וההוראות שבתכנית מס' 4362 זו.

8. הקלה:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63-7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י בתכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כססיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מחכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

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

10. אזור מגורים 3

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3276 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד וכן ההוראות הבאות:

- (א) הכינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) אחוזי הבניה המירביים הם 101% משטח מגרש חדש מס' 1.
 - (ג) הוראות בניה:
 - 1) הבניה תהיה כאבן סבעית מרובעת ומסותחת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים בשטח המוסד, כאשר האבן תשמש כאבן נושאת.
 - לא תותר בניה כאבן נסורה שאינה מסותחת.
 - 2) אבני הפינה לא יפחתו מ-15 ס"מ בצלע הקצרה ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של האבן הקצרה.
 - 3) הפתחים ייבנו מאבני מזוזה ומשקוף בעומק של 15 ס"מ לפחות.
 - 4) משקופי הפתחים יהיו מאבן משקוף אחת או בקשת כמספר אבנים, ובהתאם לפרט הפתחים שבנספח מס' 1.
 - 5) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- (ד) כל הוראות תכנית מס' 3276 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, שלא שונו כמפורש בתכנית מס' 4362 זו, ממשיכות לחול.

11. שטח למוסד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום מוחחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
 - (א) על שטח זה קיימת פנימיה הכוללת בין היתר, חדרי לימוד ובית כנסת.
 - (ב) תותר תוספת אגף בחזיתו הצפון מערבית של הבנין, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 - (ג) אחוזי הבניה בשטח הם 222%, משטח מגרש חדש מס' 2 והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, למעט מקלט תקני חד תכליתי.
 - (ד) מס' הקומות המירכי יהא 4 קומות בהתאם לבנין הקיים בשטח ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 - (ה) ראה סעיף 10 (ג) לעיל.
 - (ו) ראה סעיף 12 להלן.

- (ז) הוועדה המקומית, באשר הוועדה המחוזית-הא-רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלחי מחותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הכנייה, וממגבלת קווי הבנין.
- (ח) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא כהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- (ס) תנאי למחן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

12. עץ לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בטוש אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.

13. חניה:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שחי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
- (ג) החניה תהיה על קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 21.

14. בנין וגדר להריסה:

הבניינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

15. כצווע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תחילת חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לכצווע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה:

- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה 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 נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

17. 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, ובאשרור רשויות התכנון.

תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. אנטנות טלוויזיה בבנין תכצווע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של ורדיו: אנטנה נוספת כל שהיא.

(א) כגגות שטוחים חותר הצבת קולטים לדודי שמש בחנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. קולטי שמש:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השכחה כהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר כניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנחנה ערכוח לתשלום כהתאם להוראות החוק.

20. היטל השכחה:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות החשתית לרכות קו כיוכ ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוכ, 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 תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

21. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו-או יתקינו-עבודות החשתית 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 מחקו בין על קרקעי ובין תח קרקעי לרכות קו מים, קו כיוכ, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה יכתן כתב התחייכות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה. והא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין השטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



J. S. K. R.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.....
מוסד ילדים "תפארת שלמה" ע"י הרב י. אלישיוף ת.ד. 379 י-ם ת.ז. סל. 322543

חתימת המתכנן.....
לסלי בן אמיר רח' ההבטחה 30 מיקוד 97275 סל. 861028 רשיון מס' 17758 ת.ז. לסלי בן אמיר 1359305

א.ד.י.ב.ל
תאריך..... ירושלים-טל. 861028

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 4362
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 23.2.92 להפקיד את התכנית. *[Signature]*
יו"ר הוועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
כנית מס' 4362
החליטה בישיבתה מיום 23.2.92 להמליץ על אישור התכנית הנ"ל להפקדה לתנאים הכלולים בדו"ח מהנדס העיר. *[Signature]*

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4362
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11.5.92 לאשר את התכנית. *[Signature]*
יו"ר הועדה המחוזית