

התכנית סלילת  
דסי הוראות בניין  
אחד של תשריט ה-7  
גלילות נספח בניין

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3900

שנוי מס' 2/88 לתכנית מס' 3028

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, התכנית מס' 3900, שנוי מס' 2/88 לתכנית מס' 3028 (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) וגליון אחד של תכנית בינוי ופתוח הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. שטח התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. כ - 5.2 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' הר נוף מגרש מס' 498 עפ"י תכנית מס' 3028. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) קביעת בינוי ופתוח להקמת ישיבה בהתאם לנספח הבינוי.  
(ב) הגדלת מספר הקומות המותר מ- 3 ל- 4 קומות.  
(ג) שינוי קו בנין צפוני מ- 5 מ' ל- 4 מ'.  
(ד) בטול שטח ענו זיקת הנאה לציבור.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המחאז המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המחאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3028 וההוראות שבתכנית מס' 3900 זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. שטח למוסד:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.
- (ב) על שטח זה תוקם ישיבת זוהר החיים בהתאם לנספח מס' ו, אולם הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להחזיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד ושלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.
- (ג) סה"כ שטחי הבניה בשטח הם: 2907 מ"ר, הכוללים את כל שטחי הבניה שבתחום קוי הבנין למעט חניה תת קרקעית ומקלט תקני חד תכליתי.
- (ד) קווי הבנין בשטח זה הם כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קו הבנין הצפוני יהיה 4 מ' במקום 5 מ' המותרים.
- (ה) מספר הקומות יהיה 4 קומות במקום 3 קומות ובהתאם לנספח הבינוי.
- (ו) חומרי הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותמת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתוח) אסורה.
- (ז) תנאים למתן היתר בניה:
- (1) תאום עם המחי לשירותי כבאות בכל הנוגע לבטיחות מפני שריפות.
- (2) הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור המחלקה לשיפור פני העיר שתכלול גינון צמוד לבנין, מסלעות כלפי המדרון ונטיעות ביתר חלקי המגרש.
- (3) תאום נושא פיננסי פסולת עפר לאתר מאושר ע"י המחלקה לשיפור פני העיר.
- (4) בנית טרסות וקירות תמך בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר למניעת דרדרת לכיוון יער ירושלים.
- (ח) (1) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
- (2) השילוט יקבע במסגרת פתח הכניסה לבנין באישור האגף לאיכות הסביבה.

10. שטח עם זיקת הנאה לציבור לביטול:  
השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור לביטול.
11. שטח עתיקות:  
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות, (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
12. חניה פרטית:  
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
13. 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 תסומן בבקשה להיתר בניה.
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. קולטי שמש על הגג:  
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מחכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני-טעון אשור מהנדס העיר.
16. היטל השבחה:  
(א) הוועדה 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.
17. 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 מרכזיית 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  
לחקן 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.

חתימת בעלי הקרקע:

שם: מנהל מקרקעי ישראל  
כתובת: רח' בן יהודה 34, ירושלים  
טלפון: 224121

חתימת מגישי התכנית:

שם: החברה (יורתי החלים)  
כתובת: רח' שארית 46, ירושלים 95400  
טלפון: 381386

חתימת המתכנן:

שם: ברי הרשקוביץ - אדריכל  
ת.ז.: 1207191  
כתובת: רח' עזרח ישראל 15, ירושלים 94343  
טלפון: 247625

תאריך:

1.2.89

לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתוצאה שזו תהיה מתואמת עם  
לשויות התכנון המוסמכות.  
חתימתו הינה לצד התכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות כל זכות  
ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ביחס לתוכנית כל עוד לא  
הוקצה הטיח והתחם לנו הסכם כמגיש בניין, ואין חתימתנו זו  
באה במקום הסכמה על זכות בשטח הדרון ו/או כל רשות  
מוסמכת לפי כל יחידה אחרת או נכסה או ייעוץ על ידינו הסכם  
לשטח זהו סעיף במסגרת התכנון על התכנית הכרה או  
בנין והטעה וכלל בנין אחר וקנה יחידה על זכותנו לבטלו בגלל  
הזאת בנין אחר וקנה יחידה על זכותנו לבטלו בגלל  
הפרת עיקרי שרשם באזור זה של זכות כמגיש כשסת ו/או על  
כל זכות הזויה המיוחסת לנו או אחרת כמגיש כשסת ו/או על  
חתימתנו ניתנת אך ורק במקרה של בטל תכנית.

מנהל מקרקעי ישראל  
מתח ירושלים

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

הפ"ד 119

הועדה המוטיבית לתכנון ולבניה  
החליטה בישיבתה מיום 8 NOV 1988  
להפקיד תכנית זו שמספרה 3900

סמנכ"ל תכנון יורב ראש

מגיד 119 - 8  
1989

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

אשור: תכנית

הועדה המוטיבית לתכנון ולבניה  
החליטה בישיבתה מיום 5 SEP 1989  
לאשר תכנית זו שמספרה 2900

סמנכ"ל תכנון יורב ראש

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

תכנית מס' 3900  
החליטה בישיבתה מיום 27.3.88  
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להסקדה  
לפי החנאים הכלולים בודיה

יורב ראש