

1005659

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4276

שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4276, שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 1358 (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אוזד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך מטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-1183 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת הבוכרים, רח' אביתר הכהן מס' 8 פינת רחוב רבנו גרשום. גוש: 30101 חלקות: 63, 64, 65, 66 וחלק מחלקה 77. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 ומדרד לשטח למוסד ומאזור מגורים 3 לדרד.
- (ב) קביעת בינוי בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לבנין הקיים בשטח.
- (ג) הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות בהתאם לבנין הקיים בשטח.
- (ד) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-90% ל-288% משטח מגרש חדש מס' 1.
- (ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים בהתאם לבנין הקיים בשטח.
- (ו) בטול קטע מדרד מאושרת והרחבת קטע מדרד קיימת.
- (ז) אחוז 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' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 4276 זו.

8. הוראות התכנית:

ההוראות 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 במקום שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלון בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

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

- (א) על שמח זה קיימת פנימיה ישיבה לצעירים של חסידי גור.
- (ב) הבינוי יהא בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם לבנין הקיים בשמח ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) אחוני הבניה המירביית בשמח זה הם 288% והם כוללים את כל שמחי הבניה בתחום מעטפת הבנין.
- (ד) תבאים למתן היתר בניה:
 1. הגשת חוות דעת של יועץ אקוסטי בדבר ביצוע מערכת מיזוג מרכזית העומדת בכל התקנות למניעת מפגעים של רעש בלתי סביר - 1990.
 2. הגשת התחיבות משפטית ע"י מגיש התכנית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה, בדבר ביצוע מערכת המיזוג המרכזית בכפוף לאמור בסעיף 9(ד)1 לעיל, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
 3. הגשת תכנון מפורט של הרחבת הדרכים בתחום התכנית לאישור אגף הדרכים, ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו. ביצוע הרחבת הדרכים יהא על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו. בתיאום עם אגף הדרכים וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 4. תיאום עם האגף לשירותי כבאות, המחלקה לתברואה וחברת החשמל.
 5. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של נכים, לרבות פירוט דרכי הגישה לנכים.
- (ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצופו כל חזיתות הבנין הקיים באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- (ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תרוצפנה המדרכות מסביב לבנין הקיים והחצר הפנימית הקיימת בבנין באבן משולבת ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
- (ז) בחזית הדרום מערבית ובחזית הצפון מערבית של הבנין כל הפתחים יהיו קבועים, בעלי זיגוג כפול ומסוג שאינו ניתן לפתיחה, והחלונות יבנו בגובה שלא יפחת מ-1.8 מטר ממפלס ריצפת הקומה.
- (ח) מערכת ההסקה תורכב באופן שלא יגרם כל סכרד רעש ועשן לסביבה. גובה הארובה יהיה 2 מטר מעל גג המבנה הקיים.
- (ט) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשמח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לבנין שקיים בשמח.

10. חניה פרטית:

11. דרכים:

- תווי הדרכים, רוחבן והרחבתו יהיו כמצויין בתש"ט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
- (ג) **שטח הדרך המסומן בתשריט בגוים אלקטרוניים בשטח אדום** מיועד לבטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) ראה סעיפים 9(ד)3 ו-19(1) לעיל.

12. 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.

13. בצוע התכנית:

מיד עם אשר תכנית זו תוכן ע"י מְגִישֵׁי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשות והיא תועבר לבצוע בספרי האחזקה על ידי מְגִישֵׁי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה:

- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לספר ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין או בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

15. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה - בהתאם לדרישת חברת החשמל, ובאשרור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

16. קולטי שמש על הגג:

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הפתרון התכנוני יעון אשר מהנדס העיר.

17. 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.

18. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או קו גז, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכיבים 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 חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת קרקע לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי הביתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

ישיבה לצעירים דחסידי גור ירושלים ע"י:



1. הרב חנינה שיר, רח' צפניה 5, ירושלים. ת.ז. 09904
טל. 02-622347, מיקוד: 95763

2. הרב שבדל פינקא, רח' נחמיה 18, ירושלים. ת.ז. 28256
טל. 02-820416, מיקוד: 95304

השנינות המתכננים

1. א.ד. לנל - רח' התבצלת 5 ירושלים. ת.ז. 5156573
טל. 02-251701, מיקוד: 4224, מס' ישרוי: 41557

2. דוד בר - רח' אושינסקין מס' 14, ירושלים. ת.ז. 58714
טל. 02-639430, מיקוד: 92426, מס' ישרוי: 379

תאריך: 30.3.92

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

הפקדת תכנית מס. 4276

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21 נואר 1992 להפקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

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

אישור תכנית מס. 4276

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23-3-92 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 4276

החליטה בישיבתה מיום 23.5.91
להליץ על אישור התכנית הנ"ל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

יועץ ראשי

מהנדס תכנון