

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 3757 ב'שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 3757 ולתכנית מס' 3757 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 3757 ב', שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 3757 ולתכנית מס' 3757 א' (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), חוברת של תכנית בינוי הערוכה בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1) וחוברת תיעוד חזיתות בנין ישן לשיחזור הערוכה בק.מ. 1:50, 1:20, 1:5, 1:2 (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1,688 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת הבוכרים רח' עזרא מס' 1, בין רחובות עזרא, יואל ואבינועם ילין, גוש: 30085, חלקה: 115, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי הבינוי המאושר עפ"י תכנית מס' 3757 א' ועפ"י היתרי הבנייה בשטח חלקה 115 שבגוש 30085 וקביעת בינוי חדש להרחבת מכון "אור החיים" הקיים ובבנייה בשטח, ע"י תוספת בנייה של קומות בחלל גג הרעפים וכן שינויים נוספים - הכל בהתאם לנספח מס' 1.

ב. ביטול ההוראות בדבר שימור חזיתותיו הדרומית והמזרחית של הבניין הישן וקביעת הוראה בדבר שיחזורן.

ג. קביעת מס' הקומות המירבי ל- 4 קומות תת קרקעיות, 3 קומות על קרקעיות ושלוש קומות חלקיות נוספות מובלעות בחלל גג רעפים מוגבה עם חלונות עליונים בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת גובהו המירבי של הבניין ל- 28.60 מ' ממפלס המגרש בפינת רחובות יואל-ילין.

ה. שינויים פנימיים בין השימושים המותרים במבנה עפ"י תכנית מס' 3757 א' בהתאם לנספח מס' 1.

ו. שינוי קו בנין עילי מאושר עפ"י תכנית מס' 3757 א' וקביעת קו בנין עילי חדש כמסומן בתשריט.

ז. קביעת סה"כ שטח הבניה המירבי החדש בשטח החלקה ל- 11,284 מ"ר.

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 שבתכניות מס' 3757 ומס' 3757 א' וההוראות שבתכנית מס' 3757 ב' זו.
כל הוראות תכנית 3757 א' שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.

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.
נספח הבינוי יהיה מחייב בנושאים הבאים: מס' קומות והדרוג המוצע בין הקומות. נושאים אלו הם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.

9. שטח למוסד:

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

- בשטח זה קיים ובבנייה מכון "אור החיים".
- הבינוי המאושר בתכנית מס' 3757 א' משונה בזאת ובמקומו תותר הרחבת מכון "אור החיים" ע"י תוספת בנייה של קומות חלקיות במפלסים 16.20 + ו- 19.60 + וכן שינויים במפלסים אחרים מאושרים של המבנה עפ"י תכנית מס' 3757 א' ועפ"י היתרי הבנייה, הכל בהתאם לנספח מס' 1.
- ההוראה בדבר שימור חזיתות דרומית ומזרחית של הבניין הישן כמפורט בתכנית מס' 3757 א' מבוטלת בזאת ובמקומה תחול ההוראה הבאה:
החזיתות הדרומית והמזרחית של הבניין הישן לאורך רחובות א. ילין ויואל המסומנות בתשריט בקו אדום מיועדות לשיחזור, לרבות הפתחים ופרטי הבניין בהן, והכל עפ"י תכנית התיעוד המצורפת בנספח מס' 2.
- ימונה אדריכל שימור מפקח בתיאום עם המועצה לשימור מבנים שתפקידו יהיה לווי עבודת שיחזור החזיתות.
- קווי הבניין המירביים בשטח החלקה יהיו בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבנייה על-קרקעית ובקו נקודותיים בטוש שחור לבנייה תת-קרקעית מאושרת. קווי הבניין המאושרים בתכנית 3757 א' והמסומנים בגוון שחור עם "X-X-X" בגוון אדום, מבוטלים בזאת.
- שטחי הבנייה המירביים בשטח החלקה יהיו 11,284 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות					שטחים עיקריים				
	מ"ר	סה"כ		מוצע מ"ר	קיים מ"ר	סה"כ		מוצע מ"ר	קיים מ"ר	
		%	מ"ר			%	מ"ר			
350	5,902.39	63	1,057.57	224.56	833.01	287	4,844.82	637.66	4,207.16	על-קרקעיים
319	5,381.08	115	1,937.94	(הפחתה) - 818.83	2,756.77	204	3,443.14	1,451.50	1,991.64	תת-קרקעיים
669	11,283.47	178	2,995.51	(הפחתה) - 594.27	3,589.78	491	8,287.96	2,089.16	6,198.80	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב, 1992.

- ו. השימושים העיקריים המותרים בשטח החלקה יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:
חניה, מקלט, חדר אוכל, אחסנה, מקווה, מטבח, כיתות וחדרי עזר טכניים במפלסים התת-קרקעיים.
כיתות, בית מדרש, מנהלה וחדר מורים, ספריה ומרכז משאבים, אולם הרצאות, פנימיות וחדרי עזר במפלסים העל קרקעיים.
- ז. מס' הקומות המירבי יהיה: 4 קומות תת-קרקעיות, 3 קומות על-קרקעיות ושלוש קומות חלקיות נוספות מובלעות בחלל גג רעפים מוגבה עם חלונות עליונים לרבות יציע לעזרת נשים מעל בית המדרש, כמפורט בנספח מס' 1.
- ח. גובהו המירבי של הבניין האמור לעיל לא יעלה על 28.60 מ' ממפלס המגרש בפינת רחובות יואל-ילין.
- ט. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ושינויים בחזיתות, למעט החזיתות לשחזור שיבוצעו ע"פ תכנית התיעוד המצ"ב בנספח מס' 2 כאמור בסעיף 9 ג', ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מס' הקומות ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.
- י. עיצוב החזיתות שעפ"י נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד ויותר בו שינויים באישור הועדה המקומית.
- יא. הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בשילוב חלקי של קיר מסך מאלומיניום – מתכת – זכוכית כמפורט בנספח מס' 1.
- יב. יותר שימוש בחלל גג רעפים לשטח עיקרי.
- יג. על חלק מתקרת הקומה התת קרקעית הרביעית במפלס ± 0.00 תיבנה חצר פנימית מרופפת לשימוש התלמידים כמפורט בנספח מס' 1.

11. 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.

12. תוקף התכנית:

- תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה. לאחר מועד זה, במידה ולא הוצא היתר לבניה עפ"י התכנית, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3757 ב' זו.

חתימת בעלי הקרקע:

מכון "אור החיים" ירושלים
רחוב יואל 14, ת.ד. 5512
ירושלים, 91054
טל: 02-5000455 פקס: 02-5002764
רישומי של תאגיד

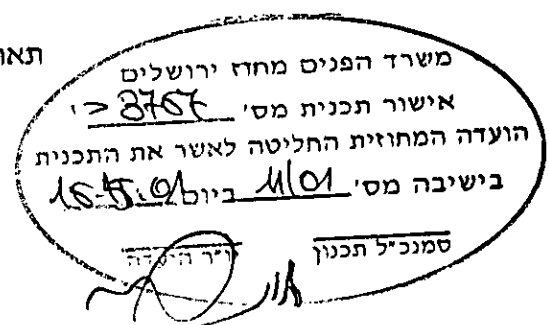
חתימת מגישי התכנית:

מכון "אור החיים" ירושלים
רחוב יואל 14, ת.ד. 5512
ירושלים, 91054
טל: 02-5000455 פקס: 02-5002764
רישומי של תאגיד

חתימת המתכננים:

משה קוריאט – לואיס קלציקו, אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב בן ציון 3/1
ירושלים, 95432
טל: 02-6526269 פקס: 02-6511652
ת.ז. 013538210 - 00404863

תאריך: טבת תשס"א, ינואר 2001



ע"ש הרב הקדוש
רבי חיים בן עמר
זצ"ל

ע"ש הרב הקדוש
רבי חיים בן עמר
זצ"ל

מ. קוריאט, אדריכל
אדריכלים
רח. בן ציון 3/1, י-ם
05110526268