



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3959

שינוי מס' 6/88 לתכנית מס' 3028  
( שינוי תוכנית מתאר מקומית )

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3959 שינוי מס' 6/88 לתוכנית מס' 3028 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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. 1:250 (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 - 4.9 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' הר-נוף, גוש 30332 מגרש מס' 501 שע"פי תכנית מס' 3028. שטח בין קואורדינטות אורך 167.150/167.050 ובין קואורדינטות רוחב 132.600/132.500. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) חלוקת מגרש 501 שע"פ תכנית מס' 3028 לשני מגרשים וקביעת בינוי להקמת ישיבה על מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי.  
(ב) קביעת סה"כ שטחי הבניה במגרש חדש מס' 1 ל-2,636 מ"ר.  
(ג) קביעת קווי בנין חדשים תוך שינוי קו בנין צדדי שמאלית מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'.  
(ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-6 קומות עם גג רעפים.  
(ה) חלוקה 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' 3028 וההוראות שבתוכנית מס' 3959 זו.
8. ה ק ל ה: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממוצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה של פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. 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 במקרה שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. שטח למוסד:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.
- (ב) על מגרש חדש מס' 1 תוקם ישיבת היכל התורה בציון.
- (ג) הבינוי בשטח יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.
- (ה) תותר בנית אשר כניסה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ו) סה"כ שטחי הבניה במגרש מס' 1 הם 2636 מ"ר כולל כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט מקלט תקני חד תכליתי.
- (ז) מספר הקומות המירבי יהיה 6 קומות עם גג רעפים.
- (ח) תנאים למתן היתר בניה:
1. ביצוע קירות תמך כתנאי להתחלת כל עבודות תפירה בשטח למניעת דרדרת ליער ירושלים.
  2. תיאום עם המח' לשירותי כבאות.
  3. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
  4. תיאום תכנון הרמפה עם אגף הדרכים.
  5. הגשת תכניות המטבח ומערכת ההסקה והאורור לאישור האגף לאיכות הסביבה.
  6. הגשת תכנית עם סימון עצים המיועדים לעקירה, לאישור אגף הגננות.
- (ט) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (י) לא ינתן היתר בניה למגרש חדש מס' 2 אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי.
- (יא) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים על הרקע הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3028.
- (יב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. שטח עתיקות:  
-----  
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות.  
(כאמור בהוראות תכנית המתאר).
12. חניה פרטית:  
-----  
(א) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.  
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.  
(ג) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
13. בצוע התכנית:  
-----  
מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
14. 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 בתתימת 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 רישום החלוקה.  
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
15. 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, ובאשור רשויות התכנון.  
תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
-----  
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. 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.

(א) הוועדה 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.

18. היטל השבחה:

19. ת ש ת י ת:

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 ייקבע ע"י 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 יהיה תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

לשירות המבחן והכשרה  
משרד המבחן והכשרה

המבחן והכשרה  
ליום ה' י"ג כסלו תש"ח  
משרד המבחן והכשרה

משרד המבחן והכשרה  
משרד המבחן והכשרה

משרד המבחן והכשרה  
משרד המבחן והכשרה

משרד המבחן והכשרה  
משרד המבחן והכשרה

משרד המבחן והכשרה  
משרד המבחן והכשרה

משרד המבחן והכשרה  
משרד המבחן והכשרה

משרד המבחן והכשרה  
משרד המבחן והכשרה

משרד המבחן והכשרה  
משרד המבחן והכשרה

משרד המבחן והכשרה  
משרד המבחן והכשרה

משרד המבחן והכשרה  
משרד המבחן והכשרה

משרד המבחן והכשרה  
משרד המבחן והכשרה

משרד המבחן והכשרה  
משרד המבחן והכשרה