

תקנון של תכנית מס' 3827 א'

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3827 א'

שינוי מס' 95 / לתכנית מס' 3827

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 3827 א' שינוי מס' 95 / לתכנית מס' 3827 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (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) גליון 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 בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 3,073 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי רמות, רח' אידלסון
גוש 30729, חלקה 5
מגרשים 1 ו-2 על פי תכנית מס' 3827

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת בינוי לתוספת בניה בחלל קיים במגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח בינוי.
- ב. התרת שינוי שימוש מחלל קיים לקומת שטחים עיקריים.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה האמורה לעיל ל- 790 מ"ר.
- ד. קביעת השימושים המותרים בקומת החלל ל- מקוה, ואולם קידושים לצרכי ביהכנ"ס בלבד.
- ה. תיקון בגבולות המגרשים החדשים בהתאם לבניה שבוצעה בשטח.
- ו. איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שתכנית מס' 3827 וההוראות שבתכנית מס' 3827 א' זו.

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.

9. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 3827 לגבי שטחים לבניני ציבור, וכן ההוראות הבאות :

- א. במגרש חדש מס' 1 יותר שימוש החלל הקיים לשם תוספת בניה הבינוי יהיה בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לנספח מס' 1.
- ב. השימושים המותרים בקומת המסד יהיו למקוה, ואולם קידושים לצרכי בית הכנסת בלבד.
- ג. במגרש מס' 2 יהיו השימושים כפי שנקבעו בתכנית מפורטת מס' 3827 שהם : מרפאה ותחנה לאם ולילד.
- ד. שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה יהיו :

| שטחים עיקריים (מ"ר) | שטחי שירות (מ"ר) | סה"כ | |
|---------------------|------------------|------|----------|
| 86 | 93 | 179 | על קרקעי |
| 512 | 99 | 611 | תת קרקעי |
| 598 | 192 | 790 | סה"כ |

הערה:

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

ה. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א ירושלים בנושא המיגון.
 2. הגשת תכניות אינסטלציה למדור רשת פרטית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 3. מערכת החימום של מי המקוה תופעל בגז או בחשמל בלבד.
 4. הכנת חוות דעת אקוסטית לגבי הפעילויות השונות המתוכננות והמערכות המכניות.
 5. טיפול בנושא הראדון.
- ו. הבניה במגרש מס' 1 תהיה באבן מסוג סיתות, גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.
- ז. על מגרש חדש מס' 2 יחולו הוראות תכנית מס' 3827 לגבי מגרש מס' 2 שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' 3827 א' זו.

10. שטח העתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

11. חניה פרטית

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה בשטח.

12. ביצוע תכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. 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 הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.

14. הפקעה :

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מתברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה :

א. הועדה 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.

17. תשתית :

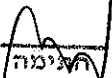
מגישי התכנית יכצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם 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 באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

18. הריסה :

המבנים המיועדים להריסה יהרסו ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 1.

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
 חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

תאריך: 3.12.04
 חתימה: 

חתימת בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים
 ככר ספרא 1 ירושלים
 טל. 6297857

חתימת מגישי התכנית:

עמותת "המאור ברמה"

עמותת "הררי קודש"

חתימת המתכנן:

מוסדות "המאור ברמה"
 רמות ג' ירושלים

הררי קודש
 מען: רמות 312/12
 ירושלים 97 665

שמואל בלזם
 אדריכל מתכנן ערים
 רח' פישל 14, ירושלים 95354
 טל' 5828112, פקס' 02-5810382

שמואל בלזם אדריכל רישיון מס' 29740
 רח' פישל 14 ירושלים מיקוד 95354
 טל. 02-5828112 פקס. 02-5810382
 e-mail: s-balsam@inter.net.il

תאריך: ד' אייר תשס"ג 06-05-03

משרד הפנים (3827-takanon) ירושלים
 אישור תכנית מס' 3827
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2504 ביום 11.04.04
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה