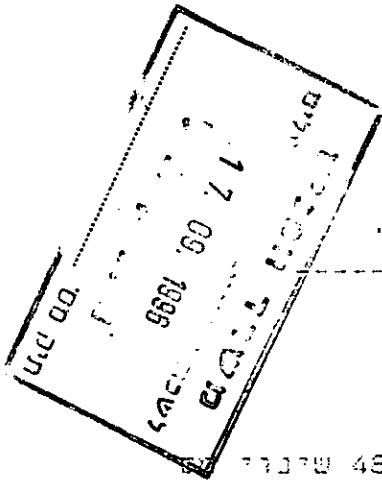


מרחב תכנון מקומי ירושלים

הכנית מס' 4856

שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2022 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית: - תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4856 שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2022 ב' (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מטמכי 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, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
כל מטמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 2023 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית וגן, רח' מיכלין מס' 29.
גוש 30192
חלקה: 64 חלקי חלקות: 65, 89, 3.
גוש 30341
חלקה: 41
מגדשים מס' 41, 64, ו-ג/4 שעפ"י תכנית 2022 ב'.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לאיזור מגורים 1.
(ב) שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 1, לשטח לבנין ציבורי.
(ג) קביעת השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 3 לשני בתי כנסת (תוספת בית כנסת לבית הכנסת הקיים בשטח) ולמועדון קשישים.
(ד) קביעת בינוי לתוספת קומה גבוהה ובתוכה גלריה לעזרת נשים, מעל שתי הקומות הקיימות, לשם תוספת בית הכנסת, הכל בהתאם לתכנית בינוי.
(ה) קביעת בינוי לתוספת מקלט חת קרקעי, בהתאם לתכנית הבינוי.
(ו) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-2 קומות ל-3 קומות וקומת חדר מכוונות מעל לקומה חת קרקעית.

(ז) קביעת קווי בניין מירביים לבניה בשטח מגרש חדש מס' 3 לרבות קווי בניין תת קרקעיים.

(ח) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 3 ל- 1300 מ"ר.
(ט) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2022 ב' וההוראות שבתכנית מס' 4855 ז.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ותו כנספה הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
אם יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. איזור מגורים 1: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא איזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2022 ב' לגבי איזור מגורים 1, למעט הוראות האיחוד והחלוקה המפורטות בסעיפים מס' 15, 14 להלן.

10. שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתכנית בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנין ציבורי, וכן ההוראות הבאות:
(א) בשטח מגרש חדש 3 קיים בית כנסת. יותר שימוש נוסף של בית כנסת ויותר שימוש של מועדון קשישים בשטח קומת הקרקע.
(ב) תותר תוספת קומה גבוהה ובה גלריה לעזרת נשים. מעל לשתי הקומות הקיימות בשטח, בהתאם לניסוח מס' 1.
(ג) תותר תוספת מקלט בשטח מגרש חדש מס' 3, במפלס בהתאם למפורט בניסוח מס' 1.

(ד) קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן: קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, הם קווי בנין מירביים עיליים.
קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום, הם קווי בנין מירביים תת קרקעיים.

(ה) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים בלחי מהותיים ובלבד שלא יהיה שינוי בשטחי הבניה המירביים, בקווי הבנין המירביים במספר הקומות המירבי, ובגובה שנקבעו בתכנית.
(ו) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה

שלהלן :

מפלסים	שימושים	שטחי שירות	סה"כ
עיקריים במ"ר	במ"ר	במ"ר	
קיים מוצע סה"כ	קיים מוצע סה"כ	קיים מוצע סה"כ	קיים מוצע סה"כ
שטחים מתחת	197,992	—	197,992
מפלס ה-0.00	21,522	63,195	274,712
	409,52	63,195	472,717
שטחים מעל	316,69	346,745	663,435
מפלס ה-0.00	27,66	138,415	166,065
	344,34	485,16	829,50
סה"כ	514,685	861,43	1,376,115
	239,17	201,61	440,78
	753,86	548,35	1,302,215

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות תכנון והבניה (הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ז) גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

(ח) תוספת הבניה תבנה באבן מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סידות וכיהול דוגמת אבן הבנין הקיים, ובהתאם לאלמנטים הארכיטקטוניים המפורטים בנספח הבנוי.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:

(א) הגשת חוות דעת אקוסטית, ע"י מגיש התכנית ועל השבונם לאישור האגף לאיכות הסביבה. חו"ד זו תכלול פתרונות למניעת רעש בלתי סביר מהמערכות המכניות שבחוץ הבנין לבנינים הסמוכים לשטח בית הכנסת, וכן פתרונות למניעת רעש מקהל המתפללים בחוץ בית הכנסת ומחוצה לו לבנינים הסמוכים לשטח בית הכנסת.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט החש"מ - 1980.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח בית הכנסת.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לכיבוי אש, בדבר תכניות בטיחות שייושמו בשטח בית הכנסת.

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 לבנין שיוקם בשטח.

12. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים

של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה:

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

14. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל השבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בסיפרי האחרונה על ידי מגישי התכנית ועל השבונם.

15. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר תוראות חלוקה חדשה עפ"י סימו' ד' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בהתייחס ל"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, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר ודפץ.

16. תחנת שנאים:

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

בכל בנין הנוצץ אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

(א). בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

18. קולטי שמש על הגג:

(ב) הפתרון ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה:

(א). הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לתוראות החוק.

(ב). לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לתוראות החוק.

20. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על השבונם 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 מרכזית 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 ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על השבונם
בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 למצבם לעיל יהיה
תנאי למתן טופס 4.



גיוס עדן
הממונה על נסח העירייה
16.9.96

שמח לב תורת משה
YISMAH LEV TORAT MOSHE
מכון לתורה/בית חיד
ת"י 26220 ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:
עיריית ירושלים

מחלקת הנוכסים ככר ספרא 1 ירושלים. טל. 296221

חתימת מגישי התכנית:

עמותת 'שמח לב בתורת משה'.

רח' הרב עוזיאל 71 י"ם. טל.

חתימת המתכנן:

חיה בן צבי, משה גולדוסר, אדריכלות ובינוי ערים.

רח' מיצרי טיראן 26, ים 97807. טל. 02-814432

תאריך: 15.3.96

