

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4276 א

שנוי מס' 1/97 לתכנית מס' 4276

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4276 א, שנוי מס' 1/97 לתכנית מס' 4276. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"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-1536 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' הבוכרים, רח' אביתר הכהן 8; גוש 30101 חלקות 63, 64 ו-65 וחלק מחלקות 77, 74; גוש 30103 חלק מחלקה 86 וחלק מחלקה 72; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) קביעת בינוי להשלמת קומה ג' וקומה ד' הקיימות

בשטח, לשם הרחבת הישיבה והפנימיה הקיימת, בהתאם לנספח הבינוי.

(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת הישיבה והפנימיה כאמור, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת מספר קומות מירבי ל-5 קומות מעל קומת מרתף.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל-4333.40 מ"ר

(ו) קביעת הוראות בדבר פיתוח שטחי המדרכות הגובלות בשטח הישיבה.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

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' 4276 וההוראות שבתכנית מס' 4276 א זו.

8. 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 במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי

התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד, וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר ותכנית מס' 4276 לגבי שטח למוסד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
(א) בשטח זה קיימת ישיבה ופנימיה.

(ב) תותר השלמת קומה ג' וקומה ד' הקיימות, מעל החלק הדרומי-מזרחי של הבניין הקיים, לשם הרחבת הישיבה כאמור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת קומה לשם הרחבת הישיבה כאמור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ד) גג הבניין יפותח כחצר משחקים לאנשי הישיבה, כמפורט בנספח מס' 1, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ה) שטחי הבניה המירביים הם 4333.40 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
3372.81	946.76	171.58	775.18	2426.05	839.51	1586.54	מעל מפלס 0.0
960.59	787.59	--	787.59	173.00	--	173.00	מתחת מפלס 0.0
4333.40	1734.85	171.58	1562.77	2599.05	839.51	1759.54	סה"כ

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ו) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 5 קומות.

(ז) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ח) לא תותר הפעלת האולם המוצע בקומה ה' כאולם שמחות.

יותר שימוש באולם לפעולות שקטות בלבד, כגון תפילות או הרצאות.

(ט) בפינתו הדרומית של הבנין קיימות מדרגות בתחום

הדרך הציבורית שבתכנית, המובילות לכניסה לבנין.

מודגש בזאת כי שטח המדרגות כאמור יתוחזק ויטופל ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(י) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא

בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ-

1980.

(יא) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג

גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן

נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

(יב) תנאים להיתר בניה ותנאים למתן תעודת גמר כלשהי:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת ערבות מתאימה

להנחת דעת עיריית ירושלים ממגישי הבקשה להיתר,

המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם:

- חומר בניה ופסולת לא יושארו מחוץ לתחום המגרש;
- לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של כלי-רכב ו/או הולכי-רגל במהלך הבניה;
- בסיום העבודה תפונה הפסולת לאתר מאושר על-ידי עיריית ירושלים.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה.

3. כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה להרחבת הישיבה ינטעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם עצים בוגרים מעל 3 אינץ' סביב שטח הישיבה במדרכות הציבוריות ברחובות שרוחבם עולה על 2 מטר. העצים יושקו במערכת השקיה שתחובר לשטח הפרטי של הבנין. תכניות השתילה יועברו לאישור מחלקת הגננות. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.

(יג) הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים.

10. 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.

11. דרכים: (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) ראה סעיף 9(יב) 3 לעיל.

12. אנטנות טלויזיה

ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש

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

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות-דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה: (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.

16. תשתית: מגישי התכנית 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



חתימות:

בעלי הקרקע מגישי התכנית:

ישיבה לצעירים נר ישראל דחסידי גור, ירושלים (מס' 58/00 3/784/4)
ע"י הרב יהודה מנדלסון, אביתר הכהן 8 ירושלים, טל' 5322 554 (02)

המתכנן:

ולנטין אילין (ת"ז 30659844), ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,
רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 045 6430 02, ת"ז 30659844

תאריך: 17/2/98

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4898
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4898 ביום 20.2.98
יו"ר הועדה
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
4898
הפקדת תכנית מס' 4898
הועדה המחוזית החליטה להעביר את התכנית
בישיבה מס' 4898 ביום 20.2.98
יו"ר הועדה