

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3728 א'

שינוי לתכנית מס' 3770

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3728 א'
שינוי 1/97 תוכנית מס' 3770
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט),
וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200
(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 - 2,097 מ"ר

5. מקום התכנית

ירושלים, שכ' גאולים (בקעה), רחוב בן יפונה 17
גוש 30001 חלקה 16 ג - 17,
מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 3728 .

11

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- (א) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין המערבי הקיים במגרש חדש מס' 1 לשם הרחבת מכללת המורות אפרתה, הקיימת בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ב) קביעת בינוי להקמת גשר המקשר בין שני הבניינים הקיימים במגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) קביעת מס' הקומות המרבי בבניין המערבי ל - 5 קומות מעל קומת המרתף.
- (ד) הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1, תוך קביעת שטחי הבנייה המרביים לבנין המערבי שבמגרש ל - 1817 מ"ר.
- (ה) קביעת קווי בנין חדשים מרביים לתוספות הבנייה, כאמור.
- (ו) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה .
- (ז) קביעת שטחים לחניה פרטית והוראות לביצועם.
- (ח) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- (ט) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

7. כפיפות לתכנית:

על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3728, וההוראות שבתכנית מס' 3728 א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים 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 מס' 3728 לגבי שטח למוסד, למעט ההוראות העומדות בסתירה, להוראות המפורטות להלן:

- (א) בשטח זה קיימת מכללת המורות "אפרתה".
- (ב) תותר תוספת של שתי קומות מעל הבניין המערבי, הקיים בשטח בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי בנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) שטחי הבנייה בשטח מגרש חדש מס' יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות			שטחים עיקריים				
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר		
	115.76	-----	115.76	103.88	-----	103.88	שטחים מתחת למפלס ה-00.0	בנין מזרחי
	255.3	-----	255.3	670	-----	670	שטחים מעל למפלס ה-00.0	
1144.94	371.06		371.06	773.88		773.88	סה"כ כללי בנין מזרחי	
	128.45	-----	128.35	138.48	-----	138.48	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	בנין - מערבי
	170.32	170.32	-----	1379.22	441.22	938	שטחים מעל למפלס ה-00.0	
1816.37	298.67	170.32	128.35	1517.7	441.22	1076.48	סה"כ כללי בנין מערבי	
2961.31	669.73	170.32	499.41	2291.58	441.22	1850.36		סה"כ כללי

הערה לסבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובקיתורים) התשנ"ב - 1992 .

(ה) מס' הקומות המרבי לבנין המערבי במגרש יהא 5 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבנייה המרבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.

(ו) תותר תוספת גשר שיקשר בין הבניינים הקיימים במגרש, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. הגשר יבנה מזכוכית ומקונסטרוקציית מתכת/ פלדה / אלומיניום.

(ז) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

שלבי הביצוע

תוספת הקומות כאמור תיבנה בהינף אחד בלבד.
לא תותר בנייתה בשלבים.

(ט) תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים הציבוריות שבתכנית לרבות השינויים ברח' בן יפונה (תכנון מדרכה חדשה והרחבת המסעה) ופירוט. מערך החניה הפרטית והציבורית שבתחום התכנית, לאישור מחלקת הדרכים והמחלקת להסדרי תנועה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור לרבות ביצוע החניה הציבורית יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ותנאי למתן טופס 4 ו/ או תעודת גמר כלשהו בשטח.
ביצוע התכנון המפורט כאמור יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הדרכים.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאישור מח' הגנים בעיריית ירושלים. התכנון המפורט, יכלול בין היתר, פירוט גינות ונטיעות, עצים לשימור/ עקירה וכו', הכל כדרישת מח' הגנים.
ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם ותנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח. ראה סעיף 13 להלן.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכניות האינסטלציה של תוספות הבנייה ע"י מחלקת המים וחיבורן למערכת המים העירונית.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגוון בשטח.

5. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת שרותי כבאות בין היתר, בנושאים הבאים:

- הכשרת רחבת מילוט לרכב כבאות והצלה
- התקנת מערכת לגלוי אש ועשן.
- תכנון וביצוע חדרי מדרגות באופן שיהיו מוגנים מאש.

(י) לא יבוצע שילוט על הקירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

10. הערה

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3728, שלא שוננו במפורש בתכנית מס' 3728 א ז, ממשיכות לחול.

11. תניה

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע כתום 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 התניה לתוספות הבנייה שתוקמנה בשטח.

ג. החניה תהיה על - קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ד. ראה סעיף 9 (ט) 1 לעיל.

12. בנין וגדר להריסה:

כל הגדרות והבניין המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. עץ לשימור/ לעקירה:

א. העצים המתוחמים בתשריט בקו אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.

ב. העצים המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאחר תיאום עם מח' הגנים ותשלום אגרה כחוק.

14. דרכים:

- תווי הדרכים רוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטח הצובע בתשריט בצבע ירוק וכתום לסרוגין הוא שטח של רחוב משולב קיים.
- ב. ראה סעיפים 9 (ט) 1 ו-2 לעיל.

15. אנטנות סלביזיה ורדיו:

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. תחנת שנאים:

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

18. 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.

תשתית:

.19

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות 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 עבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

עמותת מכללת אפרתה

בן יפונה 17 ירושלים

מספר עמותה: 58-000-626-0

טל': 02-6717745

מכללת אפרתה ירושלים
המכללה האקדמית
להכשרת מחנכות בחמ"ד

חתימת מגישי התכנית:

עמותת מכללת אפרתה

בן יפונה 17 ירושלים

מספר עמותה : 58-000-626-0

טל' : 02-6717745

מכללת אפרתה ירושלים
המכללה האקדמית
להכשרת מחנכות בחמ"ד

חתימת המתכנן:

קאסוטו עחד

הלל 16 ירושלים

ת.ז. 2217218-3

טל': 02-6233533

קאסוטו
אדריכלות ובנין ערים בע"מ
הלל 16 י-ם. טל' 251158

תאריך: 1/3/1998

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1א 3498
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1069 ביום 29.6.98
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 1א 3498
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1069 ביום 29.6.98
ראש הועדה