



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3948

שינוי מס' 31/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא התכנית מס' 3948, שינוי מס' 31/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 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. 1:100 (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 - 3.460 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' כרוז אברהם, רח' עובדיה 24 גוש 30082 חלקה 30 וגוש 30082 (שומא) חלק מחלקה 165 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 ומשטח פתוח פרטי לשטח למוסד - בית ספר לבנות - בית ברכה.  
(ב) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ-90% ל-123%.  
(ג) קביעת בינוי לתוספת אגף לבית ספר לבנות בית ברכה בהתאם לנספח הבינוי.  
(ד) קביעת הוראות בגין בנין לשימור - בית פיין.  
(ה) התרת בנית בנין אחד על שתי חלקות.  
(ו) קביעת הוראות בגין גדר ומבנים להריסה.

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' 3948 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים כמקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות ככל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

2/...

9. שטח למוסד:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד - בית ספר לבנות "כית ברכה".
- (ב) תותר בנית תוספת אגף לבית הספר בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום אולם הוועדה המקומית באשור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד ושלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.
- (ג) סה"כ שטח התוספת הוא 3,812 מ"ר.
- (ד) חומר הבניה של התוספת יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותחת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (ה) הבנין המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב הוא בנין לשימור, לא תותר הריסתו או כל תוספת בניה עליו.
- (ו) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות לנושא בטיחות ותאום עם אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה לנושא החניה ופחרונות הניקוז.
- (ז) תנאי למחן תעודת גמר לבנין היא הריסת כל המבנים הזמניים הקיימים בשטח.
- (ח) היתר הבניה יכלול את פיתוח החצר לרכות גג המקלט ויהיה חלק בלתי נפרד ממנו.
- (ט) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים. שילוט החש"מ - 1980.

10. בנין וגדר להריסה: הגדר והמבנים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם בהתאם לאמור בסעיף 9 (ז) לעיל.

11. שטח עתיקות: שטח התכנית נמצא בתחום אתר ארכיאולוגי. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

12. חניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חחניה לבנין שיוקם בשטח. ראה סעיף 9 (ו) לעיל.

13. 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.

3/...

14. אנטנת טלויזיה בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. ורדיו:

15. קולטי שמש  
על הגג:  
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:  
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית:  
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 תשתית) 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 יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל זכויות המקרקעין לתקן על חשבונו בלבד כל חיקון 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 יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

4/...

