

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 9494
 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 9494
 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 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- 244 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי סנהדריה, רח' שאול המלך מס' 19
 גוש 30106, חלקה 82
 שטח בין קואורדינטות אורך 220/830 220/860
 לבין קואורדינטות רוחב 633/860 633/875
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לשטח למוסד.
- ב. קביעת קוי בנין חדשים.
- ג. הגדלת מספר קומות מירבי מ- 3 ל- 4 קומות, מעל קומת מחסנים תת קרקעית כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל- 731 מ"ר, מתוכם 446 מ"ר שטח עיקרי.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 9494 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. **מוסד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום הוא שטח למוסד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי מוסד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. השימושים המותרים בשטח הם השימושים האופייניים למוסד כגון: אולמות וחדרי לימוד, פנימיה, חדר אוכל, מטבח, מגורי סגל ומחסנים.
- ב. יותרו הבינויים הבאים בשטח: הגדלת מספר קומות מירבי מ-3 ל-4 קומות, מעל קומת מחסנים תת קרקעית.
- ג. שטחי הבניה המירביים הם 731 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
236	210	446	24	48	72	260	258	518	שטחים מעל למפלס ה-000
---	---	---	21	192	213	21	192	213	שטחים מתחת למפלס ה-000
236	210	446	45	240	285	281	425	731	סה"כ

הערות לטבלה

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

ד. מס' הקומות המירבי של הבנין מעל מפלס הקרקע יהא 4 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. **שלבי ביצוע:**
הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ז. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

10. **מבנה להריסה:**
 חלקי המבנה המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח תבינוי מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש התכנית להיתר ועל חשבונו .
11. **זרכים:**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
12. **הפקעה:**
 א. שטחים המיועדים לצרכי ציבור , כהגדרתם בסעיף 188 (ב) , מיועדים להפקעה בהתאם להוראת חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
 ב. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית , השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיעדים גם להפקעה , והועדה המקומית רשאית , אם תחליט על כך , להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .
13. **ביצוע תכנית לצרכי רישום:**
 א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלשה חודשים מיום אישור תכנית זו , לאישור הועדה המקומית.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי קרקע שבתשריט.
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל , רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר , כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
14. **רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :**
 א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום , על ידי יו"ר הועדה המקומית , יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות) , לאישורו ככשרה לרישום.
 ב. אושרה התכנית לצרכי רישום , תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
15. **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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
16. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
 בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .
17. **קולטי שמש על הגג:**
 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .

18. 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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 תאורת, 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.

חתימת בעלי הקרקע:

מוסדות
 "יד שמואל ותמר"
 מפעלי תורה וחסד
 50400 ירושלים

קרן יד שמואל ותמר
 מפעלי תורה וחסד ע"ש
 שמואל ותמר קצריאן ז"ל
 מסי עמותה 58-0269975

חתימת מגישי התכנית:

1/1207
 1/כ"י

קסביאן ורדי
 ת.ז. 006494236
 רח' הראים 4 ירושלים
 טל. 02-5827710

חתימת המתכנן:

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

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

תאריך: שבט תשס"ו פברואר 06

(kat-takanon)

