

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 11139שינוי לתכנית מס' 33721. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11139 שינוי לתכנית מס' 3372.
 ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 ג. שטח התכנית 0.987 דונם.
 ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים שכונה: תל ארזה

רח': אליעזרוב בית מס': 8

גוש 30105 חלקה 71,

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין- 220675 לבין- 220750

רוחב: בין - 633725 לבין- 633800

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 2. גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט).
 3. נספחים:
- תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100.
 התכנית כוללת:
 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, חניה, מתקנים, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדו'.
 התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה הבנין, מספר קומות מירבי, וקוי בנין מירביים שהינם מחייבים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

ג. מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

1. דברי הסבר.
2. תמונות מכל התזיתות.

3. מטרות התכנית :

- א. מהות התכנית : שינוי יעוד שטח ממגורים למוסד ותוספת בינוי, לשם הרחבת מוסד קיים.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח למוסד.
- ג. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע, א', ב', ג', ותוספת קומה עליונה.
- ד. צרוף שטחי מרפסות פנימיות קיימות בבנין לשטחים העיקריים.
- ה. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1,198 מ"ר שטחים עיקריים .
- ו. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים.
- ז. הגדלת מספר הקומות המירבי מ - 4 קומות ל- 5 קומות.
- ח. קביעת השימוש בשטח לישיבה, עם שימושים נלווים של חדרי לימוד, חדרי שינה, חדר אוכל, ספריה, חדר ישיבות, לשכת הרב.
- ט. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- י. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- יא. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 3372. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11139 ז.

5. ייעוץ קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

5.1

מס' קומות מירבי	סה"כ (במ"ר)				שטחי שירות				שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)				תכנית בניה	שמושים	שטח מגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד שטח	
	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס' 91/661	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס' 91/661	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס' 91/661	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס' 91/661						שטחי בניה עיקריים
5	2086.18	1197.92	888.26	---	---	214.91*	2086.18	1197.92	888.26	---	---	2086.18	1197.92	888.26	0.00	0.987	71	שטח למוסד
															0.00			שטח

הערה לטבלה:

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

* הערה: שטחי השירות וצירוף מרפסות פנימיות הוסבו לשטח עיקרי מוצע במנין שטחי הבניה, שטחים אלו חושבו כסה"כ השטח המירבי רק במוצע.

6. שטח למוסד:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בחום כהה הוא שטח למוסד.
- ב. השימושים המותרים בשטח זה הם ישיבה הכוללת חדר לימוד, חדר שינה, חדר אוכל, ספרייה, חדר ישיבות, לשכת הרב.
- ג. תותרנה תוספות הבניה הבאות:
1. תוספת בניה בקומת קרקע (מפלס 0.00) קומה א' (מפלס 3.00 +) קומה ב' (מפלס 6.00 +) קומה ג' (מפלס 9.00 +).
 2. תוספת קומה עליונה (מפלס 12.15 +).
 3. תוספת ח. יציאה לגג וח. מעלית (מפלס 15.45 +).
- הכל לשם הרחבת המוסד הקיים בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- ד. יותר צרוף מרפסות פנימיות קיימות בבנין לשטחים העיקריים בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
1. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
 2. הוראות בינוי ופיתוח:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.
 3. מקור האנרגיה לחימום יהיה גז או חשמל בלבד.
 4. בכל פתחי המבנה יותקנו חלונות אקוסטיים.
 5. מתקני האוורור והמיזוג יותקנו על הגג.
 6. לא תותר כריתת עצים הקיימים בחלקה.
 7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
- ח. שלבי ביצוע:
- התוספות בחזיתות הבנין יבוצעו בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד בנפרד.
- ט. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

י. קולטי שמש על הגג:

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. חניה:

- א. מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ב. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.

8. גדרות להריסה:

הגדרות המתוחכמות בתשריט בקו צהוב מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

9. תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף על האמור בסעיפים 6 ח' (שלבי ביצוע), 7 (חניה), 8 (גדרות להריסה), תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית הינם:
- א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
 - ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
 - ג. תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדו' (להלן: עבודות תשתית). המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תיאום עם המחלקה לאה"ס בעיריית ירושלים, לרבות לנושא הצגת דו"ח של יועץ אקוסטי לגבי מניעת מטרדי רעש מכל הפעילויות המתוכננות במוסד ועמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) כולל מכל המערכות האלקטרו - מכניות וקביעת סוגי החלונות האקוסטיים הנדרשים.

ה. תאום עם מפקדת הג"א בדבר המיגון הנדרש במקום.

ו. תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח -

1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989.

ישיבת "אהל מועד"
ירושלים (ע"ר)

כ"ב

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

ישיבת אהל מועד עמותה מס': 580060721

ע"י הרב שלמה כהן, רח' מזור 9 ירושלים ת"ז: 01925460 טל': 6341693

הרב דוד כהן, רח' מינצברג 7 ירושלים ת"ז: 54341334 טל': 6412479

בעלים נוספים:

קהתי משה בן שלום

נפתלי פלינק
אדריכל מ.ר. 83333

חתימת המתכנן:

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1/1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 02-6510879 מ.ר. 83333

תאריך: 30.10.06

משרד המניס מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 449
הועדה המחוזית לחלוקת לאשור את התכנית
בשיתוף מס' 4906 - זיום 106
מינהל וזכרון יזיר חוניה