

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מספר 9428
 שינוי לתכנית מספר במ/4383
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מספר 9428
 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- 435 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי' בית ישראל, רח' יוסף קארו מס' 8 – פינת רח' בית ישראל.

גוש: 30091

חלקה: 36

שטח בין קאורדינטות אורך 221255 ו-221290
 לבין קאורדינטות רוחב 633140 ו-633170

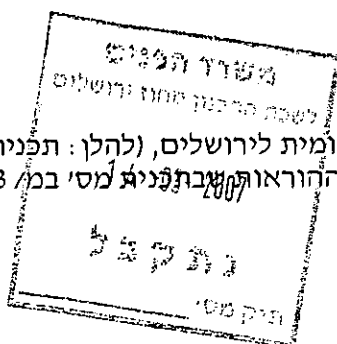
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לשטח למוסד (בהתאם לשימוש הקיים בשטח).
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה להרחבת מוסד קיים, בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
 1. קירוי חצר בחזית מזרחית (מפלס 3.0-) תוך שינוי פתחים קיימים.
 2. תוספת מרפסות מקורות בקומות קרקע ו-א' (מפלסים 0.00, +3.60) בחזית מזרחית.
 3. תוספת שתי קומות עליונות לבניין.
 4. תוספת חדר מכונות על גג הבניין, ריצוף שטח הגג וקירוי בפרגולה על מנת להכשירו כחצר משחקים.
- ג. קביעת השימוש בשטח למוסד לבית ספר וגן-ילדים.
- ד. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 1,468.97 מ"ר (מתוכם 1,152.62 מ"ר שטחים עיקריים ו 316.35 מ"ר שטחי שירות).
- ו. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 ל- 5 קומות (4 קומות מעל קומת מרתף).
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בדבר מבנה להריסה.
- ט. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

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' במ/4383 וההוראות שבתכנית מס' 9428 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. שטח למוסד:

השטח בתשריט הצבוע בצבע כתום מותחם בקו תום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/4383 לגבי איזור מגורים מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. קירוי חצר קיימת בחזית מזרחית (מפלס -3.07), תוך שינוי פתחים קיימים.
 2. תוספת מרפסות מקורות בקומות קרקע (מפלס 0.00) ו-א' (מפלס +3.60) בחזית מזרחית.
 3. תוספת שתי קומות עליונות במפלסים +6.60 ו-+9.60 עבור חדרי לימוד, חדרי עזר, חדרי תפילה, ספרייה וחדרים מוגנים.
 4. תוספת חדר מכוונות על גג הבנין (מפלס +12.60) וכן ריצוף שטח הגג וקירוי בפרגולה על מנת להכשירו כחצר משחקים.
- כל האמור לעיל לשם הרחבת המוסד הקיים בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ב. השימוש המותר בשטח יהא בית ספר וגן ילדים.
ג. שטחי הבניה המירביים הם 1,468.97 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר עפ"י היתר בניה מס' 47268 מיום 30/10/2000	
166.52	144.31	22.21	1,006.73	546.56	460.17	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
149.83	--	149.83	145.89	43,95	101.94	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
316.35	144.31	172.04	1,152.62	590.51	562.11	סה"כ

סה"כ (במ"ר)			סה"כ
מוצע	מאושר	סה"כ	
690.87	482.38	1,173.25	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
43.95	251.77	295.72	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
734.82	734.15	1,468.97	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 יהא 5 קומות (4 קומות מעל קומת מרתף), גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. מובהר בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה, למעט לנושאים של מספר קומות מירבי, גובה בניה מירבי וקווי בנין מירביים, שהינם מחייבים.

ח. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ט. שילוט:

לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ב – 1980.

י. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום הבינוי והעיזוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית.
2. אישור יועץ בטיחות.
3. תאום עם מח' תושבי"ה וקבלת אישורה לנושא הבטיחות להולכי רגל והפתרון להורדת והעלאת נוסעים בסמוך למוסד.
4. קבלת אישור מינהל החינוך החרדי לגבי התאמת הבינוי המוצע לתקנים הפיזיים הנדרשים למוסדות חינוך מסוג המוסד המוצע.
5. תכנון והקמת מתקן אשפה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם מחלקת התברואה.
6. הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת לאישור מנח"ח ומהנדס העיר, לרבות לשטח הגג המפותח כחצר משחקים.
7. התאמת המצללה (פרגולה) המוצעת על הגג לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

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 התקף.

11. מבנה להריסה:

המבנה המסומן בתשריט בקו תוחם בצבע צהוב, מיועד להריסה, וייהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי להוצאת היתר בנייה.

12. עץ לשימור:

העץ המסומן בתשריט בעיגול תוחם בצבע אדום הינו לשימור ואסורה עקירתו או פגיעה בו.

13. 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.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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 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 ומגישי התכנית:

עמותת "בעקבי הצאן אורה ושמחה"
 ע"ר מס' 8-516-021-58
 רח' יוסף קארו 8, י-ם
 טל': 02-5825126

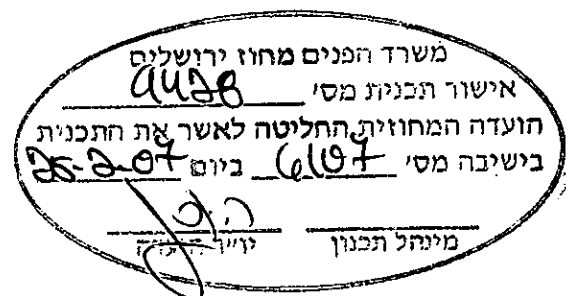
מורשי חתימה מטעם העמותה:
 הרב אריה משה חיים, ת.ז. 13364393
 הרב אליהו בן חמו, ת.ז. 11222007

בעקבי הצאן
 משרד הפנים מחוז ירושלים
 מ. קוריאט - ל. קלצ'קו
 אדריכלים בע"מ
 רח' בן ציון 3, י-ם
 6511652 פ' 6526269
 ע.מ. מס' 513291534

חתימת המתכננים:

מ. קוריאט - ל. קלצ'קו,
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 ח.פ. מס' 513291534
 רח' בן ציון 3/1, י-ם
 טל': 02-6526269
 פקס: 02-6511652

אדרי' משה קוריאט, ת.ז. 00404863, מס' רשיון 11763
 אדרי' לואיס קלצ'קו, ת.ז. 013538210, מס' רשיון 22018



תאריך: יוני 2006
 סיון התשס"ו