



מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים .

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת.

תכנית מס': 10158

שינוי לתכניות מס': 3364

1. שם התכנית ומיקומה :

1.1 תכנית זו תקרא , תכנית מס': 10158

שינוי לתכניות מס': 3364

1.2 גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית : 0.650 דונם .

4. מיקום התכנית :

1.4.1 שם היישוב : ירושלים שכונה : תל ארזה

רחוב : אוהלי יוסף בית מס': 7

1.4.2 גוש : 30101

חלקי חלקות : 6, 7, 9

מגרש מס' 4 עפ"י תכנית מס' 3364

1.4.3 קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה :

אורך : בין 633675 לבין 633600

רוחב : בין 220725 לבין 220650

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

2. מסמכי התכנית , היחס בניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית :

2.1.1 התכנית כוללת : 6 דפי הוראות בכתב [להלן : " הוראות התכנית "] .

2.1.2 גיליון אחד של תשריט , הערוך בקנ"מ : 1:250 [להלן : " התשריט "] .

2.1.3 נספחים :

א. תכנית בינוי ופיתוח [נספח מס' 1] בקנ"מ 1:100 . התכנית מבטא את נפח הבינוי המוצע , פיתוח שטח התכנית ,

מעברים , מדרגות וכדו' . התכנית הינה מנחה בלבד למעט : גובה , מס' קומות , קווי בניין שהנם מחייבים .

2.2 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 במפורש אחרת .

המצוין בתשריט , בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים . במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר , אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים , כרקע , שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

א. דברי הסבר

ב. תמונות מחזיתות המבנה .

ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית :

3.1 מהות התכנית : שינוי ייעוד שטח ממגורים לשטח משולב למגורים ולמוסד וקביעת

בינוי לתוספות בניה לבנין הקיים בחלק הצפון – מערבי של המגרש.

3.2 שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח משולב למגורים ולמוסד.

3.3 קביעת בינוי לתוספות בניה לבניין הקיים בחלק הצפון מערבי של המגרש כמפורט להלן :

- במפלס : -2.80 קביעת בינוי למטבח, חדרי שירותים וחדר אוכל.

- במפלס : 0.00 + קומת הקרקע קביעת תוספת בניה למבואת כניסה הסבת שטחי חניה לשטחים עיקריים , משרדים והרחבת משרדים קיימים.

- במפלסים : +3.00 , +6.00 , +9.00 , [קומות : 'א' , 'ב' , 'ג'] קביעת בינוי לחדרי לימוד חדשים ולהרחבת חדרים קיימים.

- במפלס : +12.00 [קומה ד'] , קביעת בינוי לקומה חדשה בין השאר לספריה, חדרי לימוד והקבצה.

3.4 קביעת 509.55 מ"ר תוספת שטחי בניה לבניין הצפון מערבי בלבד, מתוכם 481.97 מ"ר שטחים עיקריים ו- 27.68 שטחי שירות.

3.5 קביעת קווי בניין מירביים לתוספות הבניה כאמור.

3.6 הגדלת מס' הקומות המירבי מ 4 קומות מעל קומת מרתף לחמש קומות מעל קומת מרתף בבניין הצפון מערבי בלבד.

3.7 קביעת שימושים עבור : ישיבה [אשר תכלול בין השאר חדרי לימוד, משרדים, ח.

אוכל וספריה] בבניין הצפון מערבי נשוא התכנית ומגורים בבניין הדרום מזרחי בהתאם לקיים בשטח במגרש .

3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

3.10 הסבת שטחי חניה מאושרים לשטחים עיקריים תוך ביטול מקומות החניה

המאושרים לבניין הצפון מערבי במפלס 0.00 + וצרוף שטחים אלה לטובת משרדים והנהלה בקומת הכניסה.

3.11 קביעת הוראות בגין מבנה ובניה להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים [לרבות השינויים] וכן ההוראות שבתכנית : 3364, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

להיתר הבניה על המגרש אושרו הקלות של 6% בשטחי הבניה.

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	מס' יח"ד בבניין הדרום מזרחי	תכנית בניה מרבית במ"ר למגרש מס' 4
אזור משולב למגורים ולמוסד	4	650.0 מ"ר	5	מעל מפלס 0.00 ב-%
				מתחת למפלס 0.00 ב-%
				45.2
				27.4

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים [מ"ר].

סה"כ [במ"ר].		מס' קומות		שטחי שרות			שטחי בניה עיקריים			
מוצע לבניין הצפון מערבי בלבד	*שטחים מאושרים ומחושבים לפי היתרים : 97/957, 97/957.1.2.3	מוצע לבניין הצפון מערבי בלבד	מאושר למגרש מס' 4	מוצע לבניין הצפון מערבי בלבד	מאושר לבניין הצפון מערבי לפי היתר 97/957	מאושר לבניין דרום- מזרחי לפי היתרים 97/95 7.1.2.3	מוצע לבניין הצפון מערבי בלבד	מאושר לבניין הצפון מזרחי לפי היתר 97/957	מאושר לבניין דרום-מזרחי לפי היתרים : 97/957.1.2.3	
355.7	1037.4	1	4 קומות	23.8	133.08	169.6	331.9	264.87	469.93	שטחים / קומות מעל מפלס ה- 0.00
153.85	20.4	-----	1	3.85	20.49	-----	150.0	-----	-----	שטחים / קומות מתחת למפלס ה- 0.00
509.55	1057.88	1	5	27.6	153.5	169.6	481.9		469.93	
								264.87		
509.55			1567.4			350.7			1216.7	סה"כ

הערות לטבלה :

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים] התשנ"ב 1992.
- להיתר הבניה על המגרש אושרו הקלות של 6% בשטחי הבניה.
- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע תכלת וכתום לסרוגין, הוא אזור משולב למגורים ולמוסד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם : בבניין הצפון מערבי שעל מגרש 4 שימוש של ישיבה, בבניין הדרום מזרחי הבנוי בקיר משותף לבניין נשוא התכנית על אותו המגרש [מגרש מס' 4], יישאר שימוש של מגורים בהתאם לתכנית מס' 3364, וימשיכו לחול הוראות לחול הוראות תכנית 3364.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם : בבניין הצפון מערבי שעל מגרש 4 שימוש של ישיבה , בבניין הדרום מזרחי הבנוי בקיר משותף לבניין נשוא התכנית על אותו המגרש [מגרש מס' 4] , יישאר שימוש של מגורים בהתאם לתכנית מס' 3364, וימשיכו לחול הוראות לחול הוראות תכנית 3364.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח :

1. גובה הבניין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מאותו סוג גיוון וכחול הבניין הקיים , הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

5.4 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים .

5.6 סטייה ניכרת :

1. גובה הבניין המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה [סטייה ניכרת מתכנית] התשס"ב – 2002.
2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה [סטייה ניכרת מתכנית] התשס"ב – 2002.

5.7 הוראות נוספות :

מגיש התכנית יעתיק על חשבונו את המיתקנים הקיימים על הגג הקיים אל הגג החדש שייבנה בהתאם להיתר הבניה ובהתאם לנדרש.

6 . חניה :

- מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה .

7. תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 [שלבי ביצוע] , 5.6 [סטייה ניכרת] 6 [חניה] , 8 , [עתיקות] שלעיל , להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם :

7.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
מטעמו.

7.1.2 אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין מניעת מפגעים .

7.1.3 לצמצום המפגעים הגובה הסופי של הגדר בצד הצפוני שבגבול המגרש יקבע בהיתר בניה.

7.1.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש , בקנ"מ 1:100 , לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין , מפלסי בינוי ופיתוח , מפלסי חצרות , פירוט קירות תומכים , חתכים , חזיתות , , מיקום מתקני האשפה , צוברי גז , סימון פתרון מעלית .

7.1.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או , דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה , ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה [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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות . בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המיתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם , למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

8. עתיקות :

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חור העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

פרטים :

בעל הקרקע :

מרכז הינוכי בני ובנות ציון מס' עמותה 580162915 [שם החותם : יוסף נתניאן]
רחוב אוהלי יוסף 7 .

אויערבך יצחק ת.ז. 898407
רוזנגרטן יוני ד / 7934035
רוזנגרטן רבקה ד / 066193
לוי שולמית ת.ז. 70141
מדמוני אהובה ת.ז. 70135

מגיש התכנית :

מרכז הינוכי בני ובנות ציון מס' עמותה 580162915

מרכז הינוכי תורני
בני ובנות ציון
רמת ירושלים, ת.ד. 23304

יוסף נתניאן

חתימה בשם יוסף נתניאן :

כתובת : רחוב אוהלי יוסף מס' 7 ירושלים.
מס' טלפון : 02-5385780

עורך התכנית :

שם פרטי : לאה
שם משפחה : סבן
ת.ז. : 59846907
מס' רישיון - 00054126

כתובת : רחוב ישפה 27 מברשת , מיקוד : 90805.

חתימה :

דוא"ל : LEAVI4@WALLA .NET.IL
מס' רישיון : 084126

תאריך :

02/2007

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור המועצה המחוקקת
המועצה המחוקקת ת.ד. 1000 לאתר
בנישבה מס' 101
מימזל ותכנון
101
נייד הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 101
מועדה המחוקקת החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 10.1
101
נייד הועדה