

1010029

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3757'א

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3757
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3757'א, שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3757, (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וחוברת של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:250 (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-1,688 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת הבוכרים רח' עזרא מס' 1, גוש 30085, חלקה: 115.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. ביטול הבינוי המאושר בתכנית 3757 בשטח חלקה 115 שבגוש 30085 וקביעת בינוי חדש להרחבת מכון "אור החיים" הקיים בשטח, ע"י תוספת אגפים לבנין הקיים ותוספת קומות מעליו, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. ביטול ההוראה בדבר שימור הבנין הקיים בחזית הדרום-מזרחית של החלקה בשלמותו וקביעת הוראות בדבר שימור חזיתותיו הדרומית והמזרחית של הבנין האמור לעיל.
- ג. קביעת מס' הקומות המירבי ל-4 קומות תת קרקעיות, 3 קומות על קרקעיות וקומה נוספת מובלעת בחלל גג הרעפים בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת גובהו המירבי של הבנין ל-25.00 מ'.
- ה. קביעת השימושים המותרים למכון הכוללים כיתות לימוד, בימ"ד ובי"כ, חדר אוכל, חדרי פנימיה וכיו"ב בהתאם לנספח הבינוי.
- ו. ביטול קווי הבנין המאושרים עפ"י תכנית מס' 3757 וקביעת קווי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס.
- ז. קביעת סה"כ שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל-9825 מ"ר.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. ביטול סעיף 16א' שבתכנית מס' 1358 בדבר תוספת בניה מעל בנין לשימור.
- י. קביעת הוראות בגין בנינים, גדרות ומדרגות להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3757 וההוראות שבתכנית מס' 3757א' זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967.

9. 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.

10. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. בשטח זה קיים מכון "אור החיים".

ב. הבינוי המאושר בתכנית מס' 3757 מבוטל בזאת ובמקומו תותר הרחבת מכון "אור החיים" ע"י בניית אגפים חדשים בחזיתותיו הצפונית והדרומית ובניית קומות חדשות מעל הבנין הקיים בשטח, הכל בהתאם לנספח מס' 1.

ג. ההוראה בדבר שימור הבנין הקיים בשטח בשלמותו כמפורט בתכניות מס' 1358 ו-3757 מבוטלת בזאת ובמקומה תחול ההוראה הבאה:

החזיתות הדרומית והמזרחית של הבנין הקיים הגובלות ברחובות א. ילין ויואל המסומנות בתשריט בקו אדום מיועדות לשימור. לא תותר הריסתן ו/או כל פגיעה בהן לרבות שינוי בפתחים ובפרטי הבנין בהן. מודגש בזאת שסעיף 16א' שבתכנית מס 1358 בדבר בניית תוספות בנייה מעל בניין לשימור מבוטל בזאת.

ד. קווי הבנין המירביים בשטח החלקה יהיו בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

קווי הבנין המאושרים בתכנית 3757 מבוטלים בזאת.

ה. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה יהיו 9825 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים			שטחי השרות			סה"כ	
	קיים		מוצע	קיים		מוצע	סה"כ	%
	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר			
על קרקעי	865	3456	4321	256	57	629	686	41
תת קרקעי	---	1883	1883	111	---	2935	2935	174
סה"כ	865	5339	6204	367	57	3564	3621	215

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב, 1992.

ו. השימושים העיקריים המותרים בשטח החלקה יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

חניה, מקלט, חדר אוכל, אחסנה, מטבח, כיתות וחדרי עזר טכניים במפלסים התת קרקעיים.
כיתות, בית מדרש, מינהלה וחדר מורים, ספריה, פנימיות וחדרי עזר במפלסים העל קרקעיים.

ז. מס' הקומות המירבי יהיה 4 קומות תת קרקעיות, 3 קומות על קרקעיות וקומה נוספת מובלעת בחלל גג הרעפים לרבות יציע לעזרת נשים מעל בית המדרש בחלל גג רעפים מוגבה כמפורט בנספח מס' 1.

ח. גובהו המירבי של הבנין האמור לעיל לא יעלה על 25.00 מ'.

ט. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ושינויים בחזיתות ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

י. עיצוב החזיתות הינו מנחה בלבד ויותר בו שינויים באישור הועדה המחוזית.

יא. הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותת בשילוב חלקי של קיר מסך מאלומיניום - מתכת - זכוכית כמפורט בנספח מס' 1.

יב. יותר שימוש בחלל גג רעפים לשימוש עיקרי.

יג. על חלק מתקרת הקומה התת קרקעית הרביעית במפלס 0.00 +/- תיבנה חצר פנימית מרוצפת לשימוש התלמידים כמפורט בנספח מס' 1.

יד. תנאים למתן היתר בניה:

(1) תאום עם חברת חשמל למיקום חדר שנאים במבנה.

(2) תאום עם מדור רשת פרטית שבאגף המים בנושאים הבאים:

(א) מיקום החיבור לרשת המים העירונית.

(ב) שבירה או העלאת לחץ המים לפרוייקט, לפי דרישות מדור רשת פרטית שבאגף המים.

(3) תאום עם מחלקת הביוב בנושא הטיית קווי ביוב הקיימים לתווים מחוץ לשטחי הבנין הקיים ותוספות הבניה אם יתעורר הצורך בכך, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(4) תאום עם שרותי כבאות והצלה בנושאים הבאים:

(א) תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל הקומות.

(ב) ציוד החניון במערכות גילוי כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.

(ג) תכנון מרחק דרכי המילוט מכל נקודה בקומת החנייה אל חדרי המדרגות, פתחי היציאה ויציאות החרום כך שלא יעלה על 25 מ', בהתאם לדרישות תקנות תכנון ובניה.

(ד) תכנון שילוט לצרכי מילוט מהחניון יוגש ע"י היזם ועל חשבונו לאישור המחלקה לשרותי כבאות והצלה.

(ה) תכנון תאים מפרידים עמידים אש ודלתות אש תקניות בחדרי המדרגות, בפירי מעליות ובפתחים המקשרים בין קומות החניונים.

(ו) תאום מערכות האנרגיה של הבנינים עם הגורמים המתאימים ובהתאם לדרישות החוקים והתקנות. (בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק וגז).

(ז) הכנת תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות.

(ח) תאום מוקדם עם יועצי מים, מיזוג אוויר וגילוי אש.

(ט) תכנון דרכי היציאה, פתחי יציאה, חדרי מדרגות וכו', מחדר אוכל ובית המדרש בהתאם לדרישות הבטיחות במקומות ציבור.

(5) תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:

(א) תכנון בית המדרש כך שבמידת הצורך ניתן יהיה לסגור את כל חלונותיו ללא אפשרות לפתיחתם ובמקביל לחברו למערכת איוורור, כך שבית המדרש יוכל לתפקד עם חלונות סגורים.

(ב) הגשת נספח אקוסטי ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, הכולל התייחסות לרעש הנובע מכל המערכות המכניות המתוכננות בפרוייקט, מרעש הנובע מאולמות ציבוריים, חדר אוכל, אולם שמחות בית המדרש ומן החצר הפנימית וכן פתרונות להורדת מפלס הרעש הצפוי, במידת הצורך, למפלסי הרעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990.

(ג) תכנון ובצוע פיר מרכזי לפינוי מזהמים מהמערכות המכניות והמטבחים והכנת תכנית מפורטת למערכת סינון ריחות העשן מהמטבח ומערכות ההסקה, הכל ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

(6) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המקלטים. יתכנו 2 מקלטים בשטח של 100 מ"ר נטו כ"א.

(7) תאום עם האגף לתברואה בנושא פינוי אשפה. יתוכנן חדר אשפה עבור 5 עגלות של 900 ליטר כל אחת. חדר האשפה ירוצף במשטח בטון ויחובר לרשת ביוב.

(8) תיעוד החזיתות המיועדות לשימור לפי סעיף 10 הנ"ל ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם המועצה לשימור אתרים.

(9) הגשת פרטי אבן, פרטי קירות מסך ופרטי גג בק.מ. 1:10 בתאום עם הועדה המקומית ובמסגרת התוכניות לבקשת היתר

בניה.

(10) מגישי התכנית יבנו גדר בגובה 2.5 מ' לפחות בין החצר הפנימית לבין המגרש השכן, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

טו. תנאים למתן טופס 4:

(1) מגישי התכנית יערכו על חשבונם מדידות רעש בבנינים הסמוכים לפרוייקט, בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים. המדידות יבוצעו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, עיריית ירושלים.

(2) מגישי התכנית יבצעו שילוט לבנין העשוי מאותיות מתכת בודדות עד גודל 50 ס"מ כל אות, אשר יוצב על חזית הבנין ולא על קו גג המבנה, הכל בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.

(3) ניקוי החזיתות המיועדות לשימור ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תוכנית המתאר).

12. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין ולתוספת הבניה שיוקמו בשטח.

ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

13. בנין, גדר ומדרגות להריסה:

הגדר, המדרגות והבניינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

14. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.

תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. 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 תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

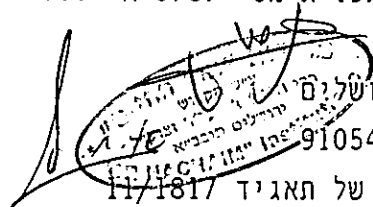
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגיש התכנית לתקן על חשבוננו 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, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

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

19. תוקף תכנית הבינוי:

תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא הוצא היתר לבניה העל קרקעית בתכנית, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3757 א' זו.

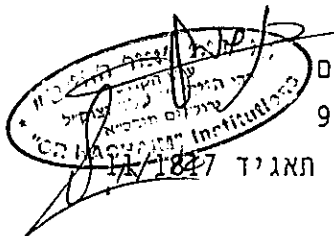


חתימת בעלי קרקע:

מכון "אור החיים", ירושלים

רח' עזרא 1, ירושלים, 91054

טל: 02/322415 רישומו של תאגיד 11/1817



חתימת מגישי התכנית:

מכון "אור החיים", ירושלים

רח' עזרא 1, ירושלים, 91045

טל: 02/322415, רישומו של תאגיד 11/1817

משה קוריאט - לואיס קלצ'קו, אדריכלים ומתכנני ערים.

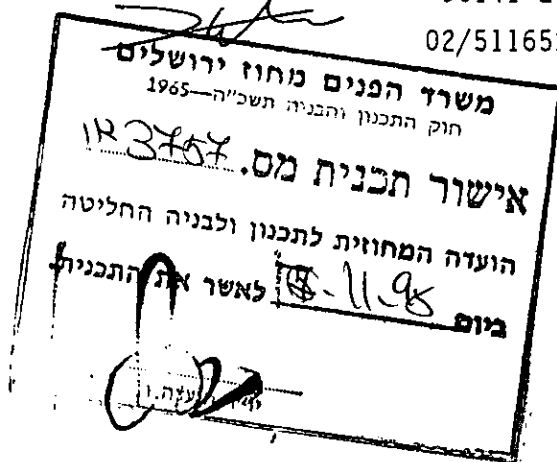
חתימת המתכננים:

שד' הרצל 56/6 - ירושלים 96141

טל: 02/520654 - פקס: 02/511652

ת.ז.: 013538210

תאריך: פברואר 95.


משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 91054
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.95 לאשר את התכנית
ע"י