

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

9898

תכנית מספר:

שינוי לתכנית 3138

תכנית חלוקה חדשה



# 1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9898, שינוי לתכנית מס. 3138.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 0.292 (דונם).
- ד. מיקום התכנית: ירושלים, שכונת הבוכרים, רחוב שמואל הנביא מס. 71. גוש 30085 חלקה 150, מגרש מס. 1 א' עפ"י תכנית 3138. קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה:

|       |     |        |      |        |
|-------|-----|--------|------|--------|
| אורך: | בין | 633425 | לבין | 633375 |
| רוחב: | בין | 221150 | לבין | 221100 |

## 2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
  1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
  2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט)
  3. תכנית בינוי ופיתוח (להלן: נספח מס. 1) הערוך בקנ"מ 1:100.

נספח הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של מפלסי קרקע, מדרגות, כניסות למבנה, וכדומה. התכנית הינה מנחה בלבד, למעט גובה ומספר קומות, שימושים, קווי בניין, שטחי בנייה מרביים, 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 במפורש אחרת.

### 3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: שינוי יעוד שטח מ"שטח מסחרי מיוחד" ל"שטח למוסד".
- 3.2 א. קביעת בינוי לבנין חדש בתחום השטח למוסד בן שש קומות כולל קומת מסד, הכל בהתאם לנספח הבינוי ב. קביעת קוי בנין חדשים לבניה כאמור.
- ג. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח למוסד וקביעתם ל – 866 מ"ר, כ שטחים עיקריים,
- ד. קביעת השימושים המותרים בשטח למוסד לבית כנסת, בית מדרש, לשכת הרב ומשרדים.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- ז. קביעת הוראות בגין חלוקה חדשה בחלק משטח התכנית.
- ח. קביעת הוראות בגין ארקאדה מאושרת לביטול.

### 4. יחס לתכניות אחרות:

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 9898 זו.

5. טבלת יעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

| שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר) |                    |      |              |      |      |                    |      |      |              |                                     |                 |                |                |          |           |           |
|----------------------------------------------|--------------------|------|--------------|------|------|--------------------|------|------|--------------|-------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------|-----------|-----------|
| מס. קומות מרב                                | שטחי בנייה עיקריים |      |              |      |      |                    |      |      |              | תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש) |                 | שימושים        | שטח מגרש ברום  | מס. מגרש | יעוד מגרש |           |
| סה"כ                                         |                    |      | שטחי שירות   |      |      | שטחי בנייה עיקריים |      |      |              |                                     | מתחת למפלס 0.00 |                | מעל למפלס 0.00 |          |           |           |
|                                              | סה"כ               | מוצע | מאושר בתכנית | סה"כ | מוצע | מאושר בתכנית       | סה"כ | מוצע | מאושר בתכנית |                                     | מתחת למפלס 0.00 | מעל למפלס 0.00 |                |          |           |           |
| 6 שש קומות                                   | 187.00             | 187  | -            | 187  | 187  | 0.0                | 187  | 187  | 0.0          | שטחים ממתח למפלס 0.00               | 100%            | 82%            | מוסד           | 0.292    | א150      | שטח למוסד |
| 1                                            | 680                | 42   | 638          | 680  | 42   | 638                | 680  | 42   | 638          | שטחים מעל למפלס 0.00                |                 |                |                |          |           |           |
|                                              | 867                | 229  | 638          | 867  | 229  | 638                | 867  | 229  | 638          | סה"כ                                |                 |                |                |          |           |           |
|                                              |                    |      |              |      |      |                    |      |      |              |                                     |                 |                |                |          |           |           |
|                                              |                    |      |              |      |      |                    |      |      |              |                                     |                 |                |                |          |           |           |

הערות לטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל הם מירביים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
2. תומר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות ובתנאי שלא תהיה חריגה ממניין השטחים הכולל. לא יותר להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים.

## 6. שטח למוסד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 3138 ו- 3138א' לגבי איזור מסחרי מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים ממהערות המפורטות להלן:

- א. תותר בניית בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מסד. כל האמור לעיל יהא בהתאם למפורט בנספח מס. 1 ובתחום קווי הבניה המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. השימושים המותרים בשטח למוסד הם: בית כנסת, בית מדרש, עזרת נשים, משרדים, לשכת הרב, שטחי שירות, מתקנים טכניים ואחסנה.
- ד. שטחי הבניה המירביים הם 866 מ"ר כמפורט בסעיף 5 בתקנון זה.
- ה. מס. הקומות המירבי של הבנין יהא 6 קומות, כולל קומת מסד. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס. 1.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ז. סטייה ניכרת:
  - קווי הבניין גובה הבניין ומספר הקומות המירביים כפי שמצויינים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת
  - בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002
  - ח. שלבי הביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

## 7. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס. 3138 לגבי איזור מסחרי מיוחד. חזיתות הבניין:

## 8. הוראות בינוי ופיתוח

- א. גובה רום הגג לא יעלה על 19.50 מטר. תותר סטייה של מטר אחד בלבד מגובה זה.
- ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ג. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
- ד. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ה.לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

#### 9. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

#### 10. אנטנות טלוויזיה ורדיו

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

#### 11. 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 או מי מטעמו.

#### 12. מבנה/גדרות/מדרגות להריסה

- א. המבנה הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

#### 13. תנאים למתן היתר בניה בשטח

- א. הריסה בפועל של המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:  
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות,

ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

ה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

#### חתימות:

| בעל הקרקע                                                                                            |  |               |            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|------------|--|
| שם                                                                                                   |  | כתובת         | מס.טלפון   |  |
| עמותת "שבת אחים גם יחד"                                                                              |  | יחזקאל 46 י"ם | 02.5328417 |  |
| <div>ישיבת אחים גם יחד<br/>כולל "ולבנימין אמר"<br/>רח' יחזקאל 46 ירושלים.<br/>ער. 58,030-967-2</div> |  |               |            |  |

| שם | מס.זיהוי | כתובת | מס.טלפון |  |
|----|----------|-------|----------|--|
|    |          |       |          |  |
|    |          |       |          |  |

| מגיש התכנית                                                                                                                                                                          |            |               |            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|------------|--|
| עמותת "שבת אחים גם יחד"                                                                                                                                                              | מס. עמותה  | כתובת         | מס.טלפון   |  |
|                                                                                                                                                                                      | 58030967.2 | יחזקאל 46 י"ם | 02.5328417 |  |
|  <p>ישיבת אחים גם יחד<br/>כולל "ולבנימין אמר"<br/>רח' יחזקאל 46 ירושלים.<br/>ער. 58,030-967-2</p> |            |               |            |  |
|                                                                                                                                                                                      |            |               |            |  |

|  |
|--|
|  |
|--|

| המתכנן                      |            |                |            |          |
|-----------------------------|------------|----------------|------------|----------|
| שם                          | מס.זיהוי   | כתובת          | מס.טלפון   | מס.רשיון |
| יהודה פרג, אדריכל           | 6-00122174 | הלל 22 ירושלים | 02 5671710 | 10604    |
| יהודה פרג אדריכל ו/או אחרים |            |                |            |          |

|       |            |
|-------|------------|
| תאריך | 9 חרץ 2009 |
|-------|------------|

