



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מספר 9790
ושינוי מספר 04 / לתוכנית מספר 1048 א'
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)
תוכנית מתאר מפורטת

1. שם התוכנית ומיקומה:

1.1 תוכנית זאת תיקרא תוכנית מספר 9790
ושינוי מספר 04 / לתוכנית מספר 1048 א'
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
(להלן: התוכנית)

גבולות התוכנית: הקו הכחול בתוכנית הוא גבול התוכנית.

שטח התוכנית כ- 359 מ"ר.

מיקום התוכנית:

שם ישוב: ירושלים שכונה: נחלת אחים
רחוב: נרקיס בית מספר 16 (פינת רחוב אושיסקין)

גוש 30043 חלקה מספר 66

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
שטח בין קואורדינטות אורך 631875 ל- 631825
שטח בין קואורדינטות רוחב 220225 ל- 220200

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התוכנית והיחס ביניהם:

2.1 מסמכי התוכנית:

- 2.1.1 התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התוכנית)
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:250
(להלן: התשריט)
- 2.1.3 נספחים:
גליון אחד של תוכנית בינוי ערוך בקנה מידה 1:100
(להלן: נספח מספר 1)

2.2 יחס בין מסמכי התוכנית:

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

3. מטרות התוכנית:

3.1 שינוי מאיזור מגורים 3 לשטח למוסד.

3.2 קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- א. תוספת בניה בקומת מרתף/קרקע לשם הוספת שירותים, מחסן ומקלט.
 ב. תוספת בניה בקומת הכניסה וקומה א וקומה ב, ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת המוסד.

ג. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי המצורף.

3.3 קביעת השימושים המותרים בשטח למוסד לקהילה דתית, וחנויות בקומת המרתף/קרקע.

3.4 קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבנין האמור.

3.5 הגדלת שטחי בניה מירבית וקביעתם ל- 684.94 מ"ר. (מתוכם 582.19 לשטחים עיקריים ו 102.70 לשטחי שירות)

3.6 הגדלת מספר קומות מירבי מ 3 ל-4 קומות.

3.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

3.8 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

3.9 קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.

3.10 קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומיקת לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מספר 1048 א' וההוראות שבתוכנית 9790 זז.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וחכויות בניה מסכמת:

שטחי הבניה הם 684.94 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
519.25	197.40	321.85		49.40			148.00	321.85	שטחים מעל למפלס 0.00
165.69	91.84	73.85		53.35	-----		38.49	73.85	שטחים מתחת למפלס 0.00
684.94	298.25	395.70		145.50	-----		223.85	321.85	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

מספר הקומות שמירבי של הבנין יהיה 4 קומות.
גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח 1.

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו הסוג, גוון, סיתות, וכיחול כמו אבן הבניה הקיימת.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת, אסורה.

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.

5.2 שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ותחום בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מספר 1048 א' לגבי אזור מגורים 3 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

יותר הבינוי הבא בשטח:

תוספות בניה בקומת המרתף (מינוס 2.78) לשם תוספת מקלט, מחסן ושירותים.

תוספות בניה בקומת הקרקע התחתונה (מפלט מינוס 3.12) לשירותים, לרבות קו בנין אפס בחזית הצפונית של המגרש (עבור מבנה השירותים בלבד).

תוספת בניה בקומות: קרקע (מפלט = 0.00) קומה א' (מפלט + 3.73) ותוספת קומה עליונה (קומה ב') (מפלט + 7.71) לשם הרחבת המוסד.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מספר 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

השימושים המותרים בשטח יהיו:

מוסד דתי הכולל מקום התכנסות. משרדים ודירת מגורים לאורחי הקהילה.

חנויות בקומת הקרקע.

לא יותרו בשטח שימושים של בית תמחוי ו/או אולם שמחות.

5.3 חזית מסחרית:

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים של הבנין אלא בהתאם לחוק עזר לירושלים התש"מ 1980.

5.4 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים.

תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא הריסה בפועל של עבירות הבניה המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב.

6. סטיה אדריכלית ניכרת:

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטיה ניכרת (התש"ב 2002) נקבע בזאת כי גובה הבינוי המוצע בנספח הבינוי ועיצוב הגג הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה אדריכלית ניכרת מהוראות התוכנית.

7. חניה פרטית:

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

8. גדר להריסה:

הגדר המסומנת בקו צהוב בתשריט (בפינה הדרום-מערבית) מיועדת להריסה, ותהרס ע"י מגישי התוכנית ועל השכונם לפני תחילת כל בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח על שם עיריית ירושלים במועד המוקדם ביניהם.

גג חדר המדרגות מרעפים להריסה. הגג יהרס תוך כדי בניה לאחר הוצאת היתר הבניה על חשבון מגישי התוכנית.

9. מבנה להריסה:

המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועד להריסה.

ראה סעיף 5.4 לעיל.

10. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

11. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תוכנית לפיתוח השטח בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
התוכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פרטי קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת, ותוכנית שיווך החניה, ציון יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולה לכל הבנין, סימון פתרון למעלית, פרטי בניה.
3. תיאום 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 קוי תאורה, וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

12. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

13. ביצוע תוכנית לצרכי רישום:

- א. התוכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים על פי החלוקה החדשה, שנקבעה בתוכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר או חפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תוכנית מספר 9790 זו, תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ה. במידה ולא הוגשה ת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור עיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את ה.ת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התוכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התוכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. 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.

19. תשתית:

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

כמו-כן אחראיים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו היוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת הביצוע של האמור לעיל יפקידו מגישי התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות, תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

בעל הקרקע:	"נתיביה - אגודה לחקר כתבי קודש" 02 - 6231019	חתימה:
טל:		

מגיש הבקשה:	"נתיביה - אגודה לחקר כתבי קודש" 02 - 6231019	חתימה:
טל:		

מתכננת:	אלונה ליפשיץ, אדריכלית 02 - 6256211	חתימה:
טל:	055721062	
ת"ז:		

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית מחלטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' _____ ביום _____
 מינהל תכנון
 יו"ר הוועדה