

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 8900
 שינוי לתוכנית 4151
 שינוי תכנית מתאר מקומית
 עם הוראות של תוכנית מפורטת

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8900 שינוי לתכנית מספר 4151.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: **הוראות התכנית**)
 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: **התשריט**)
 ו- 1 גיליון של תכניות בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:100. (להלן **נספח מס' 1**).
 נספח הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע והינו מנחה בלבד למעט גובה ומס' קומות,
 שהינם מחייבים.
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

4. שטח התכנית:

שטח התוכנית בד"מ 0.955

5. מקום התכנית:

ירושלים, תל ארזה, רח' אוהלי יוסף 14.
 גוש: 30104 חלקה 95 וחלק מחלקה 88.
 קואורדינטות אורך 220655 לבין 220710,
 קואורדינטות רוחב 633685 לבין 633720,
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת בינוי לתוספת קומה למבנה קיים לצורך הרחבת מוסד קיים.
- ב. הפיכת שטח מחסנים קיים לשטח עיקרי עבור אולם הרצאות במפלס 6.23 -
- ג. קביעת בינוי לחפירת חלק מקומה במפלס 6.23 – עבור אולם ההרצאות.
- ד. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1819.84 מ"ר מהם 1733.06 מ"ר עיקרי ו- 86.78 מ"ר שירות.
- ה. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בנין חדשים.
- ו. ביטול שטח המיועד לחניה וקביעתו לשטח המיועד לדרך.

- ז. ביטול שטח עם זיקת הנאה לציבור והפיכתו לשטח מוסד.
 ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 ט. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

תכנית זו מבטלת את ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים ובתכנית 4151.
 על תכנית זו חלות ההוראות שבתכנית מספר 8900 זז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. דרך:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא דרך וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי דרכים.
 תוואי הדרך, רוחבה יהיה כמצוין בתשריט.

10. שטח למוסד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
 א. השימושים המותרים בשטח הם:
 1. ישיבה תורנית על כל מרכיביה: בית מדרש, חדרי שעורים והרצאות, חדר אוכל ומטבח, משרדים ומחסנים.
 2. מגורים-חדרי פנימיה לרבות שירותים ומקלחות ומגורי סגל.
 ב. שטחי הבנייה:
 שטחי הבניה המרביים הם 1819.84 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
478.49	35.86	442.63	72.38	-168.31	240.69	406.11	204.17	201.94	מתחת 0.00
1341.35	307.58	1033.77	14.40	-----	14.40	1326.95	307.58	1019.4	מעל 0.00
1819.84	343.44	1476.40	86.78	-168.31	255.09	1733.06	511.75	1221.34	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. חניה

- א. השטח המסומן בנספח הבנוי בתחום המגרש, בחזית דרומית מיועדת לחניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החניה הנדרש בעת מתן היתרי בניה לבנין שיוקם בשטח.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש ע"י המחלקה להסדרי תנועה של עיריית ירושלים.

12. גדר ומחסן להריסה:

1. המבנים, הגדרות והמחסנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש בקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.
2. הגדר ופיתוח השטח והפלישות שמעבר לחלקה 95 יהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה לתוכנית.

13. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
1. הגגון - עיצובו וחומרי הבניה יתואמו עם מהנדס העיר.
2. תאום חזיתות עם מהנדס העיר באופי חזיתות הבנין הקיים.

14. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

15. 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.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

17. קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הגגות 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית

מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי, את כל מהנדס העיר. מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

20. סטיה נכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

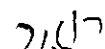
21. תמ"א 34: מי נגר עילי

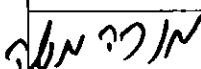
התכנית תשאיר לפחות 25% אשר יהיה פנוי להחדרת מי נגר לאור חוסר האפשרות להפנות מי נגר לשצ"פ מצרני. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חציר כגון חצץ או חלוקים וכ"ד.


22. תמ"א 38

- היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413, הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה)
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 \ נספח א' "לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 \ אמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008.
 - ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות

חתימות:

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	חתימה
רוזנר	שלמה	8322570	רח' אבינדב 9, ירושלים	02-5823067	

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	חתימה
מורה	משה	7213873-8	רח' אוהלי יוסף 14, ירושלים.	02-5824780	

המתכנן						
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון	חתימה
ברלב	דן	7671050	אוהלי יוסף 20, ירושלים	02-5002299	10476	

תאריך	16-12-2010
-------	------------

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8100
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 8100 ביום 16.12.10
 מינהל תכנון
 יושב הועדה דן ברלב