

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4151 א'

שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3372

שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 4151

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4151 א'.

שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3372.

שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 4151.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),

גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 2,448 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת תל-ארזה רח' - אהלי יוסף מס' - 14.
גוש: 30104 חלקה: 96
גוש: 30105 חלקה: 74
מגרשים: 10 ו- 18 ע"פ תכנית 3372.

שטח בין קואורדינטות אורך 220600 ל- 220745
לבין קואורדינטות רוחב 633700 ל- 633770
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:

1. משטח פתוח ציבורי לשטח למוסד.

2. משטח למוסד למעבר ציבורי להולכי רגל.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת מוסד קיים כמפורט להלן
הכל בהתאם לנספח הבינוי:

1. קביעת בינוי לתוספת אגף צפון מערבי לבנין.

2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מפלס +12.50.

3. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלסים -2.80 ו- +3.00 בחזיתו המערבית
של הבנין.

ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל - 1613.00 מ"ר.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ו. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

ז. ביטול שטח עם זיקת הנאה לציבור.

ח. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,
(להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות
שבתכנית מס' 3372, 4151 וההוראות שבתכנית מס' 4151 א' זו.

8. 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.

9. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4151 לגבי שטח למוסד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
(א) בשטח קיימת ישיבה ובה מקווה טהרה, חדרי תפילה, חדרי לימוד, בית כנסת, חדרי מגורים.
(ב) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת המוסד הקיים כמפורט להלן:
1. תותר תוספת אגף צפון מערבי לבנין במפלסים: 560, -2.80, +0.00, +3.00, +6.30, +9.30, +12.50.
2. תותר תוספת בניה בקומת מפלס 12.50 +.
3. תותרנה תוספות בניה במפלסים -2.80 ו-3.00+ בחזיתו המערבית של הבנין.
כל המפורט לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1613.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שימושים עקריים מ"ר			מתחת למפלס 0.00 (כולל)
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
701.11	113.68	58.40	55.28	587.43	309.40	278.03	0.00
911.89	97.84	63.56	34.08	814.25	419.25	395.00	0.00
1613.00	211.32	121.96	89.36	1401.68	728.65	673.03	סה"כ:

הערות לטבלה:

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

(ד) מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 6 קומות, מעל קומה אחת תת-קרקעית גובה הבניה המרבי יהא 15.65 + כמצוין בנספח מס' 1, למעט מערכות אלקטרומכניות שתאושרנה לעת מתן היתר הבניה ע"י הרשויות הרלבנטיות.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ז) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוקי עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם האגף לשיפור פני העיר, בדבר תכנון וביצוע הפיתוח בשטח המעבר הציבורי שבתכנית. הפיתוח יכלול בין השאר ביצוע גישה לעגלות ילדים ונכים. ביצוע הפיתוח יהא ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו. לא ינתן טופס 4 בשטח מגרש חדש מס' 10 א' קודם ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.

2. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר ביצוע מדרכה ברוחב 2.0 מ' ברת' אהלי יוסף בחלקו הדרומי של מגרש חדש מס' 10 א' ע"י מגישי התכנית ועל חשבונום לאחר תיאום התכנון המפורט לפיתוחה עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה; תאום התכנון יהא תנאי למתן היתר בניה.

(ט) הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים ארכיטקטוניים לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנין, ממגבלת גובה הבניה וממגבלת מס' הקומות המירבי.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11. 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 בשטח.

ב. מיקום החניות כמסומן בנספח מס' 1, היינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.

12. גדר להריסה:

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

13. מעבר ציבורי להולכי רגל:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור, הוא מעבר ציבורי להולכי רגל ויותר בו מעבר חופשי להולכי רגל ללא הגבלת זמן או מקום.
(ב) ראה סעיף 9.(ח) לעיל.

14. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, 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.

15. ביצוע התכנית:

מיד לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המקומית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המקומית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

17. תחנת שנאים:

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

18. אנטנות טלויזיה ורדיו:

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

19. 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.

20. 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 מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. 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 מרכזיית 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 אחראים 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 כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לסעיף 8 לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

זאב קורנריך ודבורה קורנריך

הרב יהודה זאב קורנריך, ת.ז. 1393967

הגב' דבורה קורנריך, ת.ז. 5427043

רח' אוהלי יוסף 14, י-ם טל: 02-5380908

עיריית ירושלים, מחלקת נכסים

כנר ספרא 1, טל: 02-6297857

עיריית ירושלים

החלטתה על נכסי העירייה מאשר:
התכנון על חובתית היא כבעלי שטחים
או תכנון טכני בתחום התכנית (בלבד)

תאריך: 7.7.04
חתימה: *[Signature]*

*אצ' קורנריך
דבורה קורנריך*

חתימת מגישי התכנית:

מוסדות מקור אפרים

מוסדות מקור אפרים, ע"י זאב קורנריך.

רח' אוהלי יוסף 14 י-ם, טל: 02-5380908

חתימת המתכנן:

יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ת.ד. 8432 ירושלים 91083 טל: 02-5635770

תאריך: 8 ביולי 2004.

יאיר גוטמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
ת.ד. 8432 ירושלים-91083

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 104/04
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 104 ביום 10.7.04
סמנכ"ל תכנון [Signature] יו"ר הועדה [Signature]