

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5504

שינוי מס' 48/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5504 שינוי מס' 48/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (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- 228 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' זכרון משה, רח' יוסף בן מתתיהו 27, פינת רח' דוד ילין, גוש 30070 חלקה 48, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לשטח למוסד.  
(ב) קביעת השימוש בשטח לישיבה/פנימיה ובית מדרש.  
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה מעל שלוש הקומות הקיימות בבנין הצפוני בחלקה, בהתאם לתכנית בינוי.  
(ד) קביעת בינוי לתוספת אגף דרומי לבנין הקיים בצפון החלקה, בהתאם לתכנית בינוי.  
(ה) קביעת בינוי לתוספת קומה תת קרקעית לשימוש מקלט רב תכליתי וחדר אוכל לשימוש הישיבה/הפנימיה, בהתאם לתכנית בינוי.  
(ו) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.  
(ז) קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי בחלקה.  
(ח) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל-645 מ"ר, המהווים שטחים לשימושים עיקריים.  
(ט) קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5504 ז.ו.

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

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

- (א) השימוש בשטח זה הוא לישיבה/פנימיה ובית מדרש כמפורט בנספח מס' 1.
- (ב) תותרנה תוספות בניה בשטח החלקה לשם הרחבת הישיבה הקיימת כמפורט להלן:
1. תותר תוספת קומה מעל 3 הקומות הקיימות בבנין הצפוני בחלקה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
  2. תותר תוספת אגף לבנין הצפוני בחלקה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
  3. תותר תוספת קומה תת קרקעית לשימוש מקלט רב תכליתי וחדר אוכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
  4. תותר הריסת הבנין הקיים בחלקה הדרומי של החלקה, כאמור בסעיף 12 להלן, ובנית בנין חדש בן קומה אחת, לשימוש הישיבה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ג) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט להלן:
- קוי הבנין המירביים לתוספת בניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- קוי הבנין המירביים לתוספת העילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 48 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

ק"מ	מוצע	סה"כ	תת
90	138	228	קרקעי
180	236.3	416.3	קרקעי על
270	347.3	645	סה"כ

הערות לטבלה:

- \* כל השטחים כאמור יחושבו כשטחים לשימושים עיקריים.
- \* שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- \* שטחי הבניה כאמור מפורטים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992

(ה) מס' הקומות המירבי לבנין צפוני יהא 4 קומות ולבנין דרומי קומה אחת.

- גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ו) הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניחה בשלבים.
- (ז) הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין המקורי.
- פרטי בנין יצורפו להיתר הבניה.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מחלקת המים בדבר תוכניות האינסטלציה של הבנין והתחברותו למערכת המים העירונית.

2. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר תוכניות האינסטלציה של הבנין והתחברותו למערכת הביוב/ניקוז העירונית, בדבר העתקת קוי ביוב או ניקוז קיימים בשטח לתואים חילופיים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום עם מח' הביוב. ובדבר תכנון ובניית בור שאיבה וקוי סניקה בקומת המרתף, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

כל העבודות יבוצעו בתאום ובפיקוח מח' הביוב ולאחר הגשת תכניות מתאימות לאישור מוקדם.

מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

3. תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה בשטח.

4. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

5. תיאום עם המח' לשרותי כבאות בנושאים הבאים:

- ביצוע כל הפעולות להבטת בטיחות בפני שריפות.
- אישור תכנית בטיחותית.

(ט) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

11. חניה פרטית:

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

12. בנין גדר ומדרגות הבנין, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט להריסה: מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

4/...

13. תחנת שנאים: לא חותר הקמת שנאי על עמוד כשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או כחלק של הבניין כתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה בכל הבניין תכוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא חותר והקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. ורדיו:

15. קולטי שמש: (א) בגגות משופעים חותר העבח קולטים לרודי שמש כתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוורים).  
(ב) הפתרון התכנוני סגור אישור מהנדס העיר.

16. חיטל השכחה: (א) הועדה המקומית תגבה חיטל השכחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם חיטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית: מגישי התכנית יכצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קו כיוכ ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוכ, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיוצו הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

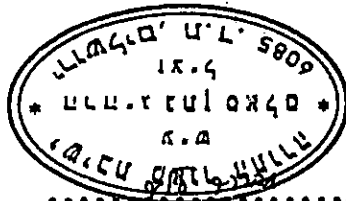
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מצאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לחקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שניגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרכות קו מים, קו כיוכ, קו חשמל, ככל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האשור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

5/...

מיצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן סופס 4.



חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.....  
מוסדות מאור התורה ע"י הרב אברהם סליס ת.ז. 97048 רח' דוד ילין 26 ת.ד. 6085 י-ם סל. 5370960

חתימת המתכנן.....  
פוגל אהרון, רח' ששורק-הגבול 82 י-ם ת.ז. 3746846 סל. 5827030  
טל. 827030-02

13 JAN 1998

תאריך.....

