

27.3.01
670
67

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5986

שנוי מס' 60/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5986, שינוי מס' 60/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-615 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי מקור ברוך, רח' דוד ילין 34, גוש 30070 חלקה 10; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לשטח למוסד.
(ב) קביעת השימוש בשטח המוסד לישיבה כקיים בשטח.

(ג) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת המרתף ובקומת הקרקע, להשלמת קומה א בבנין ולתוספת שלוש קומות מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת הישיבה, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-2012.71 מ"ר.

(ו) הגדלת מספר קומות מירבי מ-3 קומות ל-6 קומות.

(ז) קביעת חזית מסחרית.

(ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

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' 5986 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח 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 מותחם בקו חום כהה הוא

שטח למוסד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) על שטח זה קיימת ישיבת "מאור עיניים".

(ב) השימושים המותרים בשטח הישיבה יהיו השימושים

המצויינים בנספח מס' 1.

(ג) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הישיבה הקיימת בשטח

כמפורט להלן וכמפורט בנספח מס' 1:

1. תותרנה תוספות בניה בקומת המרתף ובקומת הקרקע.

2. תותר השלמת הקומה הקיימת במפלס 4.32 (קומה א').

3. תותר תוספת של שלוש קומות חדשות מעל הבנין הקיים.

(ד) קוי הבנין המירביים לתוספות כאמור יהיו כמסומן

בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ה) שטחי הבניה המירביים הם 2012.71 מ"ר, כמפורט

בטבלה שלהלן:

סה"כ	חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עקריים (מ"ר)			ק מ ה
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1680.15	279.68	140.31	139.37	1400.47	791.15	609.32	0.00 שטחים מעל מפלס
332.56	62.45	26.33	36.12	270.11	---	270.11	0.00 שטחים מתחת מפלס
2012.71	342.13	166.64	175.49	1670.58	791.15	879.43	ס ה " כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ו) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 6 קומות.

(ז) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג

גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים

הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ט) גג הרעפים, לרבות שורת האבן והקרניז הצמודים לו,

יהיו בהתאם לפרט המפורט בנספח מס' 1.

יתרת פרטי הבנין יפורטו לעת מתן היתר הבניה.

(י) מרזב הבנין יהיה מסורתי, מפח.

(יא) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא

בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ב-
1980.

(יב) הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(יג) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה

להנחת דעת עיריית ירושלים, ממגישי הבקשה

להיתר, המבטיחה ביצוע האמור להלן על-ידם ועל

חשבונם:

א. לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של כלי-רכב ו/או

הולכי רגל במהלך הבניה.

ב. חומרי בניה/פסולת לא יושארו מחוץ לתחום

המגרשים.

ג. מדי יום תפונה פסולת הבניה לאתר המאושר ע"י

עיריית ירושלים.

ד. בסיום העבודה ישוקמו הכבישים והמדרכות

שיפגעו כתוצאה מהבניה ע"י מבקש הבקשה להיתר

ועפ"י החלטת מחלקת האחזקה.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת

אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ע"י

מגישי התכנית ועל חשבונם, לגבי הרעש הצפוי

מהפעילויות בבנין ומהמערכות הטכניות והמכניות

שבתוכו, מיזוג-אוויר, חדרי מכונות, גנרטור

ואולם הלימוד. מסקנות חוות הדעת כאמור תהיינה

חלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה ותבוצענה ע"י מגישי

הבקשה להיתר ועל חשבונם.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום סוג-וגוון אבן

הבניה עם רכזת ועדת השימור העירונית.

(יד) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה תצופינה חזיתות הבנין

בקומת הקרקע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

(טו) הוראות בינוי נוספות:

- א. מערכת החימום תהא באמצעות גז או חשמל.
- ב. שנאי ימוקם לפחות 5 מ' מפעילות רגישה.
- ג. תוכן תשתית למערכת אוורור מאולץ לאפשרות אטימת חלונות למניעת רעש לשכנים.

(טז) הוראות למניעת מפגעים בעת ביצוע הבניה:

רעש:

- א. כל המערכות המכניות המתוכננות יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי-סביר) 1990.
- ב. יש להשתמש בציוד בניה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי-סביר מציוד בניה) 1979. לפני קבלת היתר בניה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציוד עומד בתקן על-פי התקנות.
- ג. יש לבצע את עבודות הבניה על-פי דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992, דהיינו, בין השעות 06:00-19:00 בלבד.

זיהום אוויר:

- א. הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
- ב. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
- ג. יש להקים קיר בגובה 2.5 מטר מסוג 'איסכורית' בהיקף האתר, על-פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ד. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתר הבניה.

10. חזית מסחרית: (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית. לחלן השימושים המותרים בחזית מסחרית:
- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. חנות למצרכי מזון | 9. חנות פאות וכובעים |
| 2. חנות לגלנטריה | 10. חנות צילום |
| 3. מזנון | 11. חנות תיקים |
| 4. חנות לצורפות, כלי זהב | 12. חנות כלי נגינה |
| ותכשיטים | 13. קיוסק עיתונים וכו' |
| 5. חנות למוצרי חשמל | 14. הלבשה, הנעלה |
| 6. חנות למכשירי רדיו | |
| ואלקטרוניקה | 15. חנות לאביזרי |
| 7. מספרח | מלאכת-יד |
| 8. חנות למכשירי כתיבה | 16. ריהוט בית ומשרד |
| וכלי-קודש | |

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

11. 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 שיוקם בשטח.

12. אנטנות

סלניזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש

(א) על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

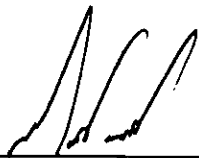
16. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי

למתן טופס 4.



חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

ישיבת מאור עיניים, ע"י הרב נחום טברסקי,
רח' דוד ילין 34, ירושלים, טל' 5374294



המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל; ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,
רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

תאריך: 29.6.1998

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5986
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 498 ביום 20.6.98
 סמנכ"ל תכנון
 עיריית הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 5986
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 498 ביום 20.6.98
 יו"ר הועדה