

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6186

שינוי 98 / 3 לתכנית מס' במ/4383

( שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6186,

שינוי 98 / 3 לתכנית מס' במ/4383

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית),

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

גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 100:1 (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- 294 מ"ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת בית ישראל, רח' עדני מס' 3, גוש 30086, חלקות 59 - 60.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- א. קביעת בינוי להריסת החלק הצפוני של המוסד המכונה "יד עזרא" לשם בנייתו מחדש. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. הגדלת שטחי הבנייה המרביים מ- 510 מ"ר ל- 1012 מ"ר.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
- ד. קביעת הגובה המרבי של הבניין ל- 4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים) מעל קומת מרתף.
- ה. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין הריסת חלק מהבניין הקיים.
- ז. הריסת חלק הבניין הבנוי מעץ במפלס 5.33 + ובנייתו החדש באבן על פי נספח הבינוי.

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 שבתכניות במ/4383, וההוראות שבתכנית מס' 6186 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 מותחם בחום כהה הוא שטח למוסד. וחלות על השטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/4383, לגבי למוסד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. במקום קיים מוסד הידוע בשם "יד עזרא".
- ב. במוסד יותרו שימושים של מלאכות קלות, נגריה, בית דפוס, ואריזה. כמו כן יותר שימוש לחדרי מחשבים, משרדים, וכו', בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור סופי לשימושים הסופיים שיהיו בשטח, מהמח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, וביצוע כל הנחיות יהיה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגישי התכניות ועל חשבונם.
- ד. תותר הריסת החלק הצפוני של המבנה לשם בנייתו מחדש, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ה. בחלקו הדרומי של המבנה תותר, חלוקה הפנימית חדשה של החדרים ושינוי בצורת החלונות, הכל בהתאם לנספח מס' 1.
- ו. הריסת חלק הבנין הבנוי מעץ במפלס 5.33 + ובנייתו מחדש באבן על פי נספח הבנוי.
- ז. שטחי הבנייה המרביים הם 1012 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי השרות (מ"ר)			שטחי עיקריים (מ"ר)			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
882	97	62	35	785	330	455	מעל מפלס 0.00
130	110	50	60	20	--	20	מתחת מפלס 0.00
1012	207	112	95	805	330	475	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ז. מספר קומות מרבי לבניין 4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים) מעל קומת מרתף.
- ח. גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ט. הבנייה החדשה והבנייה הקיימת ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. הפתחים של התוספות המוצעות והיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- י. הבנייה תהיה בהינף אחד בלבב. לא תבוצע בניה בשלבים.
- י"א. לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים ושילוט התשי"מ - 1980.
- י"ב. תנאים למתן היתר בניה:
1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון התניה הנדרש.
  2. אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבנייה במחלקת המים.
  3. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
    - א. תכנון פיר מרכזי לפליטת מזהמים אשר יחובר אופקית לכל שטחי הבניין.
    - ב. בדיקת השפעה אקוסטית של המערכות המכניות.
    - ג. תכנון אוורור מתאים שאפשר בעת הצורך סגירת הפתחים למניעת רעש.
    - ד. בדיקת נושא אחסון חמורים רעילים. ביצוע האמור לעיל יהא תנאי להקמת הקומה העליונה החדשה בבניין.
4. תאום עם מחלקת שירותי הכבאות בנושאים הבאים:
- א. מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמושים מקום להתקהלות ציבור.
  - ב. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
  - ג. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי אש.
  - ד. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.

ה. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/ גז וכיו"ב.

ו. תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, גילוי אש וכו'.

ז. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בנייה.

5. ראה סעיף קטן ב' לעיל.

#### 10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

#### 11. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לתוספות לבנין בשטח.

#### 12. בנין להריסה:

הבניין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרוס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

#### 13. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכך ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

#### 14. חלוקה חדשה:

- א. תכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סינן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הודעה המחוזית, 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 עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

א. בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות משפעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. תחנת שנאים:

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

18. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית ואת כל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 וכו"ב הנמצאים באותו שטח.  
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בנייה.  
ביצוע כל העבודות / התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



*Handwritten signature*

חתימת בעלי קרקע:

מוסד "יד עזרא"  
רח' עדני 3, ירושלים  
טל' 5814690 02



*Handwritten signature*

חתימת מגישי התכנית:

מוסד "יד עזרא"  
ע"י משה קלירס  
טל' 5814690 02  
מס' עמותה: 550020895

**דוד קולינס/אדריכל**  
קצנלנבוגן 60/9  
רח' נוף, ירושלים  
טל/פקס. 02-6510030

חתימת המתכנן:

דוד קולינס/אדריכל  
רח' קצנלנבוגן 60/9, ירושלים 93871  
ת"ז 302066410

תאריך: \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6186  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 600 ביום 2.6.00  
סמנכ"ל תכנון \_\_\_\_\_  
י"ר הועדה \_\_\_\_\_