



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6079

שינוי 1/98 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6079, שינוי 1/98 לתכנית מס' 1042. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 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- 858 מ"ר
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכי' בית וגן רח' הרב פרנק 25
גוש: 30341
חלקה: 122
שטח בין קואורדינטות אורך 167675 ל-167725
לבין קואורדינטות רוחב 130075 ל-130150.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לשטח למוסד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת אגף צפוני חדש לבנין הקיים לשם הרחבת הישיבה בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
(ד) הגדלת שטחי הבנייה המירביים מ-882.62 מ"ר ל-2,088.28 מ"ר.
(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
(ו) קביעת הוראות בגין מבנה, גדרות ומדרגות להריסה.
(ז) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
(ח) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
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' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 6079 זו.

8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות בכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע 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 שנקבעו בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) בשטח זה קיימת ישיבת "תפארת שרגא". השימושים המותרים בשטח יהיו: פנימיה, בית מדרש, כיתות לימוד, חדר אוכל ושטחי עזר נלווים, הכל כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) תותר תוספת בניית אגף צפוני חדש לישיבה, לשם הרחבתה, שיקושר למבנה הקיים באמצעות שני מעברים במפלסים +0.00 ו-+3.00, הכל בהתאם לנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 2,088.28 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בניין A קיים (ע"פ היתר)			
סה"כ	שטחי שירות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
882.62	92.27	790.35	

בניין B - מוצע			
סה"כ	שטחי שירות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
547.53	72.18	475.35	
658.13	318.09	340.04	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1,205.66	390.27	815.39	סה"כ

הערות לטבלה:

- * השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- * שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מספר קומות מירבי לבניין A הקיים יהא 5 קומות ולבניין B המוצע יהא 4 קומות מעל קומת חניה.

(ה) קוי הבנין המירביים לתוספת הבניה יהיו כדלהלן:

קוי הבנין למפלסים 4.00- ו-1.00 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קוי הבניה למפלסים 3.00 + ועד 12.00 + יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

- (ו) גובה הבניה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- (ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (ח) הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- (ט) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
- (י) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם המחי' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה בשטח. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח הוא הכשרת 6 מקומות חנייה נוספים על המוצע בתוכנית (8 מקומות) במתחם קרית-נוער הסמוך (רח' פרנק 20). יש לתאם תכנית זו עם יועץ התחבורה לועדה המחוזית.
 2. אישור תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה במחלקת המים.
 3. תיאום ע"י מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
 4. תאום עם אגף התברואה בדבר מיקום מתקן האשפה.
 5. הגשת תכנית מפורטת לרמפה המובילה לחנייה לאישור מחלקת הדרכים.
 6. תאום עם המחלקה למדיניות תכנון.
 7. תאום עם חברת חשמל.
 8. הגשת תכנית אינסטלציה ע"י היזם לאישור מחלקת הביוב. אם יתגלו קווי ביוב/ניקוז בשטח המיועד לבנייה החדשה יהא על יזם התכנית להעתיק את הקווים לתוואי אלטרנטיבי מחוץ לתחום תוספת הבניה. את ההטיות יבצע היזם על חשבונו בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב. אין להשאיר קווי ביוב/ניקוז ו/או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים. השירותים של הקומות שמעל הקרקע יתחברו למערכת ביוב/ניקוז קיימת.
 9. השירותים של הקומות התת-קרקעיות יתחברו באמצעות קווי סניקה. יזם התכנית יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 10. תאום עם מחלקת גננות בדבר עקירת עצים בחלקה ותשלום האגרה כנדרש.
10. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות בנושאים הבאים:
- (א) דרישות הנוגעות לחניון:
- יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומת החניה.
 - כל החניון יצויד במערכת וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.

- בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומת החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 25 מטר.

- בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בקומת החניה, ייבנו תאים מפרידים עמידים עם דלתות אש תקניות.

(ב) הוראות בינוי נוספות:

- רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ-1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורוחבה לא יפחת מ-1.10 מ'.

- האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.

- בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי מים (ספרינקלרים). ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.

- מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיו"ב. הגשת תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכ"י. הכל ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

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

(יא) ייאסר השימוש בבית המדרש לצורכי שמחות ואו אולם אירועים.

10. עתיקות : תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

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 שיוקם בשטח.

(ב) החנייה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ג) ראה סעיף 9(י)1.

12. מבנה גדר ומדרגות להריסה : הגדר, המבנה והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה.

13. עץ לעקירה: העצים המתוחמים בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ראה להלן סעיף 9(ט) סעיף קטן 9.
14. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
15. אנטנות טלויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. 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.
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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
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 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 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 לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

קרית נוער ירושלים
מכת נגן, טל. 441211
ת.ד. 48078 ירושלים

קרית נוער, עמותה מס' 58-005-942-6

רח' הרב פרנק 20, ירושלים

טל. 02-6441211

חתימת מגישי התכנית:

קרית נוער ירושלים
מכת נגן, טל. 441211
ת.ד. 48078 ירושלים

קרית נוער, עמותה מס' 58-005-942-6

רח' הרב פרנק 20, ירושלים

טל. 02-6441211

חתימת המתכנן:

יגיל הורביץ - אדריכל
רשיון מס' 38909
רח' קליינמן 13, ירושלים 96552
טלפון 02-6430227

יגיל הורביץ רח' קליינמן 13 ירושלים

טל. 02-6430227

תאריך: 23.6.1998

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6019
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 409 ביום 23.6.98
סמנכ"ל תכנון