

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6286

שינוי 35 /98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6286, שינוי מס' 35 /98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. 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. 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- 185 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי' בית ישראל, רח' בית ישראל מס' 5, גוש 30088 חלקה 101.  
שטח בין קואורדינטות אורך- 171300 ל- 171350  
לבין קואורדינטות רוחב- 132800 ל- 132850  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח למוסד.  
(ב) קביעת השימוש בשטח המוסד לפנימיה כקיים בשטח.  
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים, לשם תוספת חדרי מגורים לפנימיה, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

- (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.  
 (ה) הגדלת שטחי הבניה בשטח החלקה וקביעתם ל- 433.48 מ"ר.  
 (ו) הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות.  
 (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 6286 זו.

#### 7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספת 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.

#### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בחום כהה הוא שטח למוסד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מוסד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

#### 9. שטח למוסד:

(א) בשטח קיימת פנימיה.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים, לשם תוספת חדרי מגורים לפנימיה, הכל בהתאם לנספת מס' 1 בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 433.48 מ"ר כמפורט בטבלה  
שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	
							במפלס 0.00
399.59	42.64	----	42.64	356.95	79.79	277.16	ומעליו
							מתחת
33.89	----	----	----	33.89	----	33.89	למפלס 0.00
433.48	42.64	----	42.64	390.84	79.79	311.05	סה"כ

הערה לטבלה:

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

- (ד) מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות .  
 (ה) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.  
 (ו) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.  
 הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.  
 (ז) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם - 1980.  
 (ח) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

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

#### 10. חניה פרטית:

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

#### 11. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

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

## 12. קולטי שמש

### על הגג:

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

## 13. תחנת שנאים:

(א) הועדה 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.

## 14. היטל השבחה:

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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

## 15. תשתית:

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

כמו כן אתראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין 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 ומגישי התכנית: אריאל

ישיבת מיר, ע"י הרב נתן צבי פינקל, רח' בית ישראל 3 ירושלים

ת"ז: 01199597 טל': 5322320

אדריכל צבי שפלט  
ZVI SPALTER ARCHITECT  
רח' דוסתאי 6, ת"ד 4259  
טל: 02-5638533, 5667707  
JERUSALEM ירושלים

צבי שפלט

חתימת המתכנן:

צבי שפלט, רח' דוסתאי 6 ירושלים ת"ז: 1015016 טל': 5638533

תאריך: \_\_\_\_\_

