

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 6562  
שינוי 98/ לתכנית מס' במ/ 4383  
ושינוי 98/ לתכנית מס' 3936  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6562  
 שינוי 98/ לתכנית מס' במ/ 4383  
 שינוי לתכנית מס' 3936  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
 (להלן: התכנית)

**2. מסמכי התכנית:**

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

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

גיליון 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- 318 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכ' בית ישראל, רח' קפא"ח 4.  
 גוש 30086  
 חלקה 127

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מסרות התכנית:**

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד ומדרן לשטח למוסד.
- ב. קביעת השימוש המותר בשטח לפנימייה.
- ג. קביעת בינוי להקמת הפנימייה, בהתאם לנספח בינוי.
- ד. הגדלת מס' הקומות המרבי משתי קומות לשלוש קומות.
- ה. שינוי קו הבניין הצפוני וקביעתו לקו בנין אפס.
- ו. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל- 838.1 מ"ר.
- ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. ביטול דרך מאושרת.

**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' 3936 ו- במ/ 4383  
 וההוראות שבתכנית מס' 6562 זו.

## 8. הוראות שבתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטות 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' במ/4383 ו-3936 לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. השימוש בשטח יהא לפנימייה.
- ב. תותר הקמת הפנימייה בהתאם לבינוי המפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. קו הבניין המסומן בתשריט בקו נקודתיים עם סימון X מבוטל בזאת.
- ד. שטחי הבניה המרכיבים הם 838.1 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שירות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר			
	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מאושר	
535.8	9.40	9.40	526.4	127.28	399.12	שטחים מעל למפלס ה 0.00
302.3	20.25	20.25	282.05	282.05		שטחים מתחת למפלס ה 0.00
838.1	29.65	29.65	808.45	409.33	399.12	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ה. בשינוי להוראות תכנית מס' 3936, מס' הקומות המרבי שלוש קומות.

## 1. פרטי בניין ועקרונות עיצוב:

- סיתות האבן - לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים (סובזה, תלטיש, חמי, מוטבח או מסמס).
- אבני הפינה - יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של צלע הקצרה.
- פתחי הבניין - יהיו מאבני מזווה ומשקוף (קלבות ארכות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.
- משקופי הפתחים - יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים (קמורה או שמוחה).
- הגדר תבנה באבן באופי הגדרות הקיימות, או הבניין, עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות דומה לסיתות המבנה בחלקה, (סובזה, חמי או תלטיש).
- גובה גדר האבן יהיה לפחות 7 נדבכי אבן (175 ס"מ)

- אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית

- בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבח.
- ניתן בגדרות במקום אבן "קופינג" לבנות גמר מכסון או באבן בשיפוט.
- לא תותר סגירת מרפסת אלא בסגנון הקיים או בעץ וזכוכית בלבד או במתכת וזכוכית בלבד. לא יותר השימוש במסגרות אלומיניום בצבע טבעי (מוכסף) או באנודייז חום ומוזהב.
- לא תותר התקנת תנורי יונקס ודומיהם על מרפסות חיצוניות, אלא כחלק אינטגרלי של המבנה.
- כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. במקרה של תוספות ע"ג בניין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגזי רוח. אופיים וכיוונם יהיו ביחס אנכי של  $2/3$  עד  $1/4$ .
- קירות האמודים להיות קירות משותפים אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם הבניין הגובל בהם ייבנו גם הם מאבן.
- מרזבים וצינורות ניקוז:
- המרזבים יהיו מפח מגולבן, מפח אבץ, מפח נחושת.
- צינורות הניקוז יהיו מפח או ברזל צבוע אך לא מ-P.V.C.
- סורגים, חלונות, דלתות ומעקות:
- הסורגים יהיו דומים בעיצובם לסורגים האופניים לשכונה. עם בקשת היתר בניה יוגשו פרטי סורגים של כל הבניין בק.מ. 1:20 הדלתות והמעקות יעשו מעץ או ברזל בלבד.
- החלונות יעשו מעץ וברזל או מאלומיניום צבוע.
- לא יותר השימוש באלומיניום טבעי או מגולבן (אנודייז) בצבע ברונזה, כסף, חום וזהב.
- חלונות אלומיניום בחזיתות חיצוניות יחויבו בהתקנת סורגים מברזל.
- תותר בניה מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.0 מ' מעל לדון ציבורית ובעומק 1.5 מ' בתוך שטח החלקה באופי הבניה הקיים.
- מכנים שאינם מאבן-ושאינם מיועדים להריסה יצופו באבן הכל בהתאם להוראות הבניה המפורסות לעיל.
- כל חלקה תחויב בהתקנת נישא לעגלת אשפה.
- ארוכות יצופו אבן בדוגמת אבן הבניין. מיקום וצורת הארובה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.
- כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרטים בק.מ. 1:20 של קצה הגג, הקיר והפתח, פתחים אופייניים (בחזית חתך ותכנית) קצה מעקה ואבן קופינג, פינת הבניין, מרפסות זיז וכד'.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון החניה הנדרש בשטח עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
  2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- ח. לא יבוצע שילוס על קריות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוס, התשי"מ - 1980.

#### 10. עתיקות:

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

#### 11. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
- ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

#### 12. ביטול דרך:

תנוי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לבטול  
ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

### 13. אנסנות סלויזיה ורדיו:

בכל הבניין תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה  
של אנסנה נוספת כל שהיא.

### 14. קולטי שמש על הגג:

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

### 15. תחנת שנאים:

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

### 16. היסל השבחה:

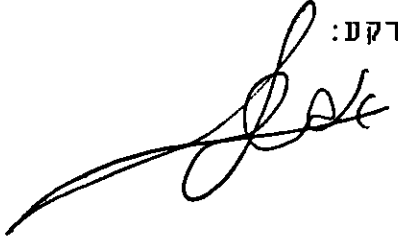
א. הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולס היסל השבחה  
המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות  
לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 15. 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 יתקיננו עבודות התשתית וכל המתקנים  
והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית י-ם.

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 סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח  
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית ככתב התחייבות  
להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעריה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה כתנאי למתן טופס 4.

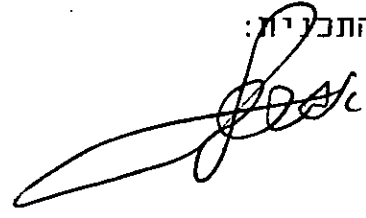
חתימת בעלי הקרקע:



רח' אוהלי יוסף 22 י-ם  
ת.ז. 05542956

הלר אברהם  
טל: 5370532

חתימת מגישי התכנית:



רח' אוהלי יוסף 22 י-ם  
ת.ז. 05542956

הלר אברהם  
טל: 5320532

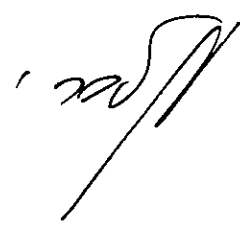
חתימת המתכנן:



רח' רמת הגולן 12 י-ם  
ת.ז. 01530216-9

סין שלויים ידידיה  
טל: 5817129

**מוריאל לסרי**  
ארכיטקטית  
מס' רשיון 31897



לסרי מוריאל  
טל: 6254908

משרד הפנים מחוז ירושלים  
6562 אישור תכנית מס'  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
6562 בשיבה מס' 6562 סג' 6562  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה