

מתוך ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5424

שינוי מס' 57/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5424 שינוי מס' 57/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת תוראות של תכנית מפורטת.

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דמי תוראות בכתב (להלן: תוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך ב.ס.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך ב.ס.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 227 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' זכרון משה, רח' יוס סוב אלגזי מס' 32, גוש 30070 חלקה 26, חכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לשטח למוסד.
(ב) קביעת השימוש בשטח לישיבת הכוללת בית כנסת, חדרי לימוד וחדרי פנימית.
(ג) קביעת בינוי לתוספת בניה כחאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספות בקומות ב' וג' כחזיתותיהן הצפונית והמזרחית.
2. קביעת בינוי להשלמת קומה ד'.
3. קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים.
(ד) הגדלת מס' הקומות המירבית מ-3 קומות ל-5 קומות.
(ה) קביעת שטחי תכניה המירביים בשטח ל-739 מ"ר מתוכם 716 מ"ר שטחים המחויבים שימושים עיקריים...
(ו) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה.
(ז) קביעת חזית מסתריית לחנות קיימת.
(ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה ותוראות בניה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות התוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות התוראות שבתכנית מס' 5424 זו.

2/...

8. תוראות התכנית: תוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי התוראות שבכתב, הן בתשריט והן כנספח תכנוני (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות בכל מקרה התוראות 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 התוראות הבאות:
 (א) כשטח זה קיים "מוסד ביאלא" תכולל:
 כיכ"נ, חדרי לימוד, הנחלה, מזכירות, חדריים לפנימית ומטבח, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 (ב) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת המוסד בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:
 1. תותרנה תוספות בקומות ב' וג' בחזיתותיהן הצפונית והמזרחית.
 2. תותר השלמת קומת ד'.
 3. תותר תוספת קומת מובלעת בחלל גג הרעפים.
 (ג) קוי הכנין המירביים לתוספות הנכנית כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ד) שטחי הכנית המירביים כשטח החלקה יהיו כמפורט להלן:

סח"כ	שטחי שרות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
641	23	618	שטחים מעל למפלס ה-0.00
98	-----	98	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
739	23	716	סח"כ

*** הערה:**
 - השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הכנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והכנית (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתריט) התשנ"ב - 1992.

(ח) מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות והגובה המירבי לא יעלה על 14.45 מ'.
 (ו) מתקנים משותפים המצויים על גג הכנין תקיים יועתקו לגג תוספת הכנית ע"י מגיש הבקשה לחיתר בניה ועל חשבוננו, כחלק בלתי נפרד מחיתר הכנית.

3/...

- (ז) תנאים למתן חיתר בניה:
1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר מיגון המקום.
 2. הגשת תוכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית ע"י מגיש הבקשה לחיתר ועל חשבונו.
 3. ביצוע תשלום היטלי כיוב כחוק.
 4. תאום עם המחלקת לאיכות הסביבה בדבר הבטחת ביצוע, בין חיתר, של הנושאים הבאים:
א. תכנון וביצוע פיר מרכזי לסילוק גזים וריחות מתחסקה.
ב. תכנון גובה תארוכה באופן שלא יפחת מ-2 מ' מעל גג הבנין תגבות.
ג. ביצוע הכנת למיזוג אויר ממוצל בתוך חלל גג תרעפים, כדי שניתן יהיה לאטום את החלונות במקרה של מפגעי רעש.
ד. תאמור לעיל יבוצע ע"י מגישי הבקשה לחיתר ועל חשבונם כתיאום ואישור המחלקת לאיכות הסביבה.
- (ח) תנאים למתן טופס 4:
1. תריסת המסגרת של המרפסת הדרומית.
 2. ניקיון חזיתות הבנין.
- (ט) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא כחתאם לתוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, תתש"ס - 1980.
- (י) תוספות תכניה תיבננה כחינף אחד בלבד. לא תותר בנייתן בשלבים.
- (יא) תכניה תחיה כאבן טבעית מסוג סיתות, גוון סיתות וכיחול אבן תכנין המקורי.
- (יב) ראה סעיף 10 לחלן.

- (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלונות על שטח זה תתוראות שנקבעו בתכניה המתאר לגבי חזית מסחרית.
בשטח זה קיימת חנות בשטח של 21 מ"ר.
- (ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא כחתאם לתוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, תתש"ס - 1980.

10. חזית מסחרית:

הוועדה המקומית תחיה רשאית לעכב מתן חיתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה חדרושים לדעתה, כחתאם לתקן החניה לתוספות הבניה בשטח.

11. חניה פרטית:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן חיתר בניה הוא קבלת הוות דעה מחברת החשמל לענין תצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין כתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. תחנת שנאים:

- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחתאם לתוראות החוק.
(ב) לא יוצא חיתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום כחתאם לתוראות החוק.

13. היטל השבחה:

14. אנסנות סלויזיה בכל הכנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. ורדיו:

15. קולטי שמש: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לרדיו שמש כתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע 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 כין על קרקעי ובין תת קרקעי לרכות קו מים, קו כיוב, קו חשמל, ככל סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת כיצוע האמור - לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

5/...

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן סופס 4.

מוסדות חסידי ביאלא בא"י
בשיגור כקב"ק מרן ארימור שליט"א
ירושלים - בני ברק

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.....
אגודת חסידי ביאלא, ע"י ישראל רייכמן, ת.ז. 8326217 רח' אחינועם 6 י-ם סל. 02-814022

אדריכל צהרי שפלטר
ZVI SPALTER ARCHITECT
רח' דוסתאי 6, תד 4259 P.O.B
סל 638533, 02-668668 TEL.
ירושלים. JERUSALEM.

חתימת המתכנן.....
צבי שפלטר, רח' דוסתאי 6 י-ם סל. 5638533

תאריך.....18.9.97

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5494
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 10/97 ביום 15.9.97
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה