

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6347

שנוי מס' 53/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6347, שינוי מס' 53/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-340 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מקור ברוך, רח' דוד ילין מס' 35, גוש 30071 חלקה מס' 63; שטח בין קואורדינטות אורך 170400 ל-170440 לבין קואורדינטות רוחב 132600 ל-132660; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לשטח למוסד.
  - (ב) קביעת בינוי לתוספת מדרגות חירום ולתוספת קומה עליונה לשם הוספת כיתות לימוד, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
  - (ג) קביעת הוראות בדבר הריסת עבירות הבניה בשטח התכנית.
  - (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
  - (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל-663 מ"ר.
  - (ו) הגדלת מספר קומות מירבי בבנין מ-3 קומות ל-4 קומות.
  - (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 6347 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי ולהוציא 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 בקו חום כהה הוא שטח למוסד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) בבנין קיימים תלמוד תורה ויחידת דיור אחת בקומת קרקע.
- (ב) תותר תוספת מדרגות חירום בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) תותר תוספת קומה עליונה לשם תוספת כיתות לימוד לתלמוד תורה וכיסוי חדר מדרגות קיים המוביל אליה, הכל בהתאם לנספח מס' 1.

(ד) תותר הרחבת בניה בחלקו הדרומי של הבנין, לשימוש שירותים, בהתאם לנספח מס' 1.

(ה) שטחי הבניה המירביים הם 663 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (מ"ר) שטחי שירות (מ"ר) סה"כ מ"ר

	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
במפלס 0.00 ומעליו	384.82	102.05	486.87	135.85	39.72	175.57	662.44
מתחת למפלס 0.00	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ	384.82	102.05	486.87	135.85	39.72	175.57	662.44

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

(ו) מספר הקומות המירבי לבנין יתא 4 קומות.

(ז) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאתו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ט) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(י) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(יא) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות, לאישור המחלקה לשירותי כבאות והצלה.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת עבירות הבניה כמסומן בצהוב ע"ג התשריט והנספת.
3. ראה סעיף 10 להלן.

(יב) כחלק בלתי-נפרד מביצוע הבניה יפורקו וייבנו מחדש כל המעקות ואלמנטים נוספים שאינם מתאימים, בחזית הפונה לרח' דוד ילין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(יג) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטים 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 לדורי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ולא 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 לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. תחנת שנאים:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה הכניע 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

15. תשתית:

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 ולחלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 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.



חתימות:  
בעלי הקרקע מגישי התכנית:

תלמוד תורה 'סוכת-דוד' ע"י הרב מנחם בצרי, רח' דוד ילין 35, ירושלים, טל' 5000550

המתכנן:

ולנטין אילין אדריכל; גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,  
בית וגן 111 ירושלים, טל' 045 6430045 ת"ז 30659844

תאריך: 25/6/01

